Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 11:08

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 10:58

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 11:13

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.10.2026	
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.10.2026	
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.10.2026	
RAPOR TARİHİ	23.10.2026	
RAPOR NO	KLGYO-2610067	
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
DEĞERLEME KONUSU	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	
DEĞERLEME ADRESİ	KAVAKLI MAHALLESİ KOCATEPE CADDESİ 482 ADA 8 PARSEL REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİ	
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Değer Listesi (kopya)
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Mülkiyet Tablosu - Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 6 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan stoktaki bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan stoktaki bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2610067 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2010048	KLGYO-2410096	KLGYO-2510082
Rapor Tarihi	31.12.2020	6.01.2025	08.01.2026
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 482 ADA 8 PARSEL İÇİN KİLER GYO A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ (İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARI	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDEKİ MÜLKİYETİ KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDEKİ MÜLKİYETİ KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	79.753.822	4.413.741.768	4.717.034.903

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

482 ADA 8 PARSEL		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Yakuplu
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	482
Parsel No	:	8
Alanı	:	31.319,83
Vasfı	:	Arsa
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	EK-1 TABLO
Hisse Oranı	:	EK-1 TABLO
Yevmiye No	:	EK-1 TABLO
Cilt No	:	EK-1 TABLO
Sayfa No	:	EK-1 TABLO
Tapu Tarihi	:	EK-1 TABLO

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09-12.10.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Şerh:
02.10.2023 tarih ve 42683 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Lehine "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL Bedelle kiralık)
Beyan:
01.06.2022 tarih 22323 yevmiye no ile Yönetim Planı: 25.05.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

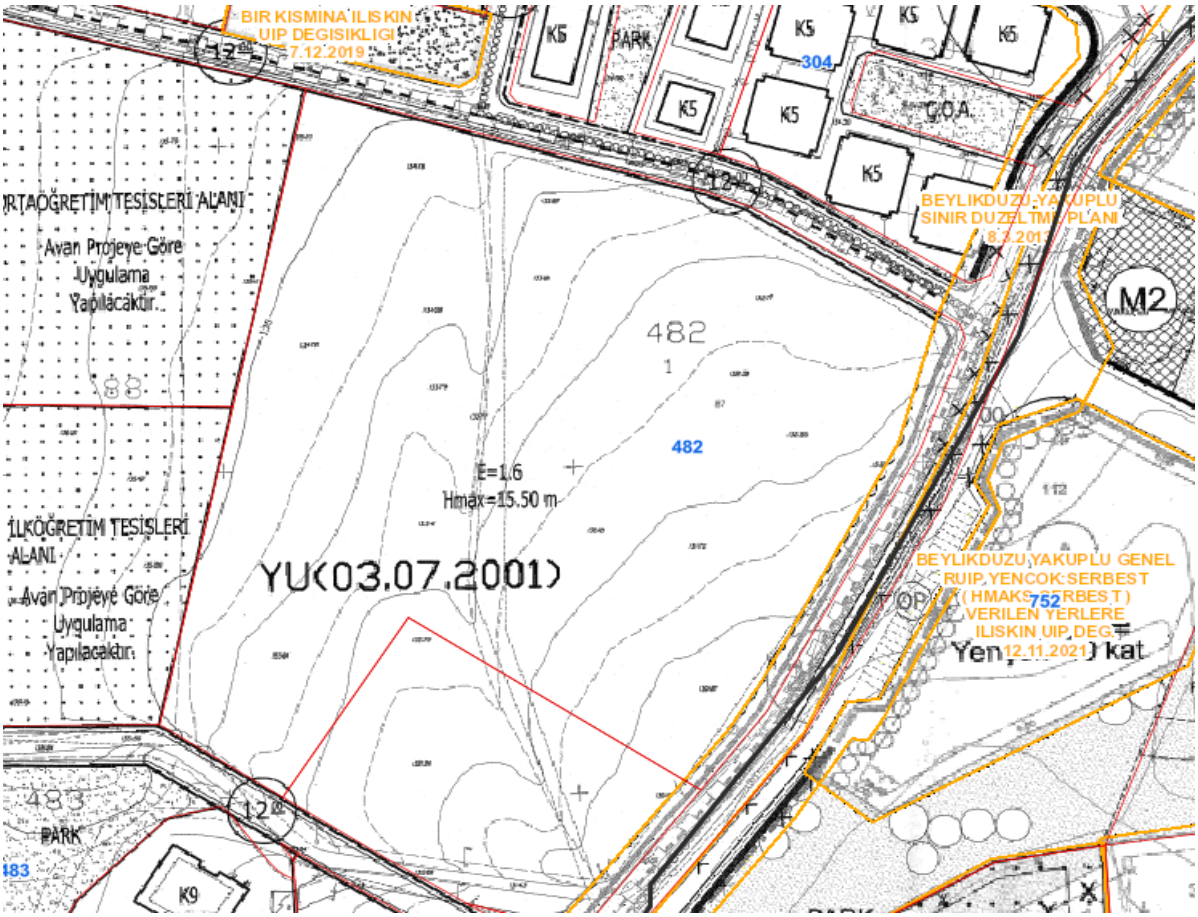
Parsel üzerinde 01.06.2022 tarih ve 22323 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 482 ada 8 parsel sayılı parsel; 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı, 08.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; E=1.60, H=15.50 metre olmak üzere konut alanında kalmaktadır. 02.07.2012 ve 17.12.2012 tarihli plan notu tadilatı Arazi Toplulaştırma Alanı ve 18.Madde uygulamasında kalmaktadır. Söz konusu parsel 18.madde alanında kalmakta olup 17/12/2012 tarihli 18.madde ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı bulunmaktadır. Ayrıca Arazi Toplulaştırma alanı ile iilgili 02/07/2012 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların imar planlarında geçtiğimiz üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Yapı ruhsatlarının tamamı 29.09.2017 tarihinde 482 ada 3 parsel üzerine alınmışlardır. 26.09.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. 482 ada 3 parsel 27.02.2018 tarihinde tevhid işlemi sonucunda 482 ada 8 parsel olarak tescil edilmiştir. Alınmış olan tüm yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda detaylı olarak verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	29.09.2017	14/16	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
A2	29.09.2017	14/16-1	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
B1	29.09.2017	14/16-2	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
B2	29.09.2017	14/16-3	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
C1	29.09.2017	14/16-4	96	MESKEN	2	13	15	21.810,01 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
C2	29.09.2017	14/16-5	96	MESKEN	2	13	15	21.928,64 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	29.09.2017	14/16-6		GARAJ BİNALARI	2	1	3	26.323,85 m²
TOPLAM			**654**					**153.434,22 m²**

YAPI RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	26.09.2019	13/14	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
A2	26.09.2019	13/14-1	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
B1	26.09.2019	13/14-2	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
B2	26.09.2019	13/14-3	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
C1	26.09.2019	13/14-4	96	MESKEN	2	13	15	21.810,01 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
C2	26.09.2019	13/14-5	96	MESKEN	2	13	15	21.928,64 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	26.09.2019	13/14-6		GARAJ BİNALARI	2	1	3	26.323,85 m²
TOPLAM			**654**					**153.434,22 m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	138		19.594,06		6.218,35	**25.812,41**	**4/C**
A2	138		19.594,06		6.218,35	**25.812,41**	**4/C**
B1	84		11.858,47		4.014,98	**15.873,45**	**4/C**
B2	84		11.858,47		4.014,98	**15.873,45**	**4/C**
C1	96	9	14.363,84	5.796,52	1.649,65	**21.810,01**	**4/C**
C2	96	9	14.363,84	6.458,53	1.106,27	**21.928,64**	**4/C**
TOPLAM	**636**	**18**	**91.632,74**	**12.255,05 m²**	**23.222,58 m²**	**127.110,37 m²**	

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
OTOPARK-SOSYAL TESİS	1		755,56		25.568,29	**26.323,85**	**3/B**
TOPLAM	**1**		**755,56**		**25.568,29 m²**	**26.323,85 m²**	

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A	31.12.2019	18/19	112	MESKEN	3	13	16	21.401,82 m²
B	31.12.2019	18/19-1	140	MESKEN	3	13	16	26.719,19 m²
C	31.12.2019	18/19-2	165	MESKEN	3	13	16	32.176,80 m²
D	31.12.2019	18/19-3	96	MESKEN	2	13	15	24.765,55 m²
			9	OFİS				
E	31.12.2019	18/19-4	96	MESKEN	2	13	15	25.008,01 m²
			9	OFİS				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	31.12.2019	18/19-5		GARAJ BİNALARI	2	1	3	27.125,15 m²
TOPLAM			**627**					**157.196,52 m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A	30.09.2021	12/13	112	MESKEN	3	13	16	21.401,82 m²
B	30.09.2021	12/13-1	140	MESKEN	3	13	16	26.719,19 m²
C	30.09.2021	12/13-2	165	MESKEN	3	13	16	32.176,80 m²
D	30.09.2021	12/13-3	96	MESKEN	2	13	15	24.765,55 m²
			9	OFİS				
E	30.09.2021	12/13-4	96	MESKEN	2	13	15	25.008,01 m²
			10	OFİS				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	30.09.2021	12/13-5		GARAJ BİNALARI	2	1	3	27.125,15 m²
TOPLAM			**628**					**157.196,52 m²**

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A	112		15.860,16		5.541,66	**21.401,82**	**4/C**
B	140		19.933,18		6.786,01	**26.719,19**	**4/C**
C	165		23.720,33		8.456,47	**32.176,80**	**4/C**
D	96	9	14.487,44	3.727,15	6.550,96	**24.765,55**	**4/C**
E	96	10	14.487,36	4.431,87	6.888,78	**25.808,01**	**4/C**
TOPLAM	**609**	**19**	**88.488,47**	**8.159,02 m²**	**34.223,88 m²**	**130.871,37 m²**	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
OTOPARK-SOSYAL TESİS	1		1.132,87		25.992,87	**27.125,74**	**3/B**
TOPLAM	**1**		**1.132,87**		**25.992,87 m²**	**27.125,74 m²**	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	22.04.2022	3/18-	101	MESKEN	1	13	14	22.093,84 m²
			11	OFİS/İŞYERİ				
A2	22.04.2022	3/18-1	71	MESKEN	1	13	14	17.707,85 m²
			7	OFİS/İŞYERİ				
B1	22.04.2022	3/18-2	85	MESKEN	2	13	15	16.418,03 m²
B2	22.04.2022	3/18-3	84	MESKEN	2	13	15	16.240,65 m²
C1	22.04.2022	3/18-4	83	MESKEN	2	13	15	19.404,33 m²
			1	OFİS/İŞYERİ				
C2	22.04.2022	3/18-5	91	MESKEN	2	13	15	19.653,65 m²
C3	22.04.2022	3/18-6	91	MESKEN	2	13	15	19.242,87 m²
D	22.04.2022	3/18-6	103	MESKEN	1	14	15	20.771,84 m²
E	22.04.2022	3/18-7	1	GARAJ BİNALARI	1	1	2	1.122,78 m²
TOPLAM			**729**					**152.655,84 m²**

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	101	11	16.344,59	1.358,42	4.390,83	**22.093,84**	**4/C**
A2	71	7	12.808,24	1.467,43	3.432,18	**17.707,85**	**4/C**
B1	85		13.216,14		3.201,89	**16.418,03**	**4/C**
B2	84		13.045,44		3.195,21	**16.240,65**	**4/C**
C1	83	1	14.538,45	1.382,90	3.482,98	**19.404,33**	**4/C**
C2	91		15.882,39		3.771,26	**19.653,65**	**4/C**
C3	91		15.616,06		3.626,81	**19.242,87**	**4/C**
D	103		16.909,75		3.862,09	**20.771,84**	**4/C**
TOPLAM	**709**	**19**	**118.361,06**	**4.208,75 m²**	**28.963,25 m²**	**151.533,06 m²**	

YAPI RUHSATI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
E	1		1.122,78			**1.122,78**	**4/B**
TOPLAM	**1**		**1.122,78**			**1.122,78 m²**	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	29.11.2024	9/2-	101	MESKEN	1	13	14	22.093,84 m²
			11	OFİS/İŞYERİ				
A2	29.11.2024	9/2-1	71	MESKEN	1	13	14	17.707,85 m²
			7	OFİS/İŞYERİ				
B1	29.11.2024	9/2-2	85	MESKEN	2	13	15	16.418,03 m²
B2	29.11.2024	9/2-3	84	MESKEN	2	13	15	16.240,65 m²
C1	29.11.2024	9/2-4	83	MESKEN	2	13	15	19.404,33 m²
			1	OFİS/İŞYERİ				
C2	29.11.2024	9/2-5	91	MESKEN	2	13	15	19.653,65 m²
C3	29.11.2024	9/2-6	91	MESKEN	2	13	15	19.242,87 m²
D	29.11.2024	9/2-7	103	MESKEN	1	14	15	20.771,84 m²
E	29.11.2024	9/2-8	1	GARAJ BİNALARI	1	1	2	1.122,78 m²
TOPLAM			**729**					**152.655,84 m²**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	101	11	16.344,59	1.358,42	4.390,83	**22.093,84**	**4/C**
A2	71	7	12.808,24	1.467,43	3.432,18	**17.707,85**	**4/C**
B1	85		13.216,14		3.201,89	**16.418,03**	**4/C**
B2	84		13.045,44		3.195,21	**16.240,65**	**4/C**
C1	83	1	14.538,45	1.382,90	3.482,98	**19.404,33**	**4/C**
C2	91		15.882,39		3.771,26	**19.653,65**	**4/C**
C3	91		15.616,06		3.626,81	**19.242,87**	**4/C**
D	103		16.909,75		3.862,09	**20.771,84**	**4/C**
TOPLAM	**709**	**19**	**118.361,06**	**4.208,75 m²**	**28.963,25 m²**	**151.533,06 m²**	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
E	1		1.122,78			**1.122,78**	**4/B**
TOPLAM	**1**		**1.122,78**			**1.122,78 m²**	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak cins tahsisi yapılmamış ve kat mülkiyeti kurulmamış haldedir. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri; Marmara Mah. Yurt Cad. Villa No:34 İç Kapı No:2 Beylikdüzü-İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Beyazıt Yapı Denetim LTD. Şti. tarafından yapılmıştır. Bilgiler yapı kullanma izin belgelerinden alınmıştır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazların yer aldıkları blokların Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıdaki gibidir;
A1 Blok; Y22344C8341F3 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
A2 Blok; Y2234EFDFC5C5 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
B1 Blok; Y22340FCBDCA1 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
B2 Blok; Y2234C893D640 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,

C1 Blok; Y22344BC66543 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
C2 Blok; Y223481764064 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
C3 Blok; Y2234ABC826D7 No, 1.07.2022 veriliş tarihi,
D Blok; Y22346A625439 No, 1.07.2022 veriliş tarihli olarak düzenlenmiştir.

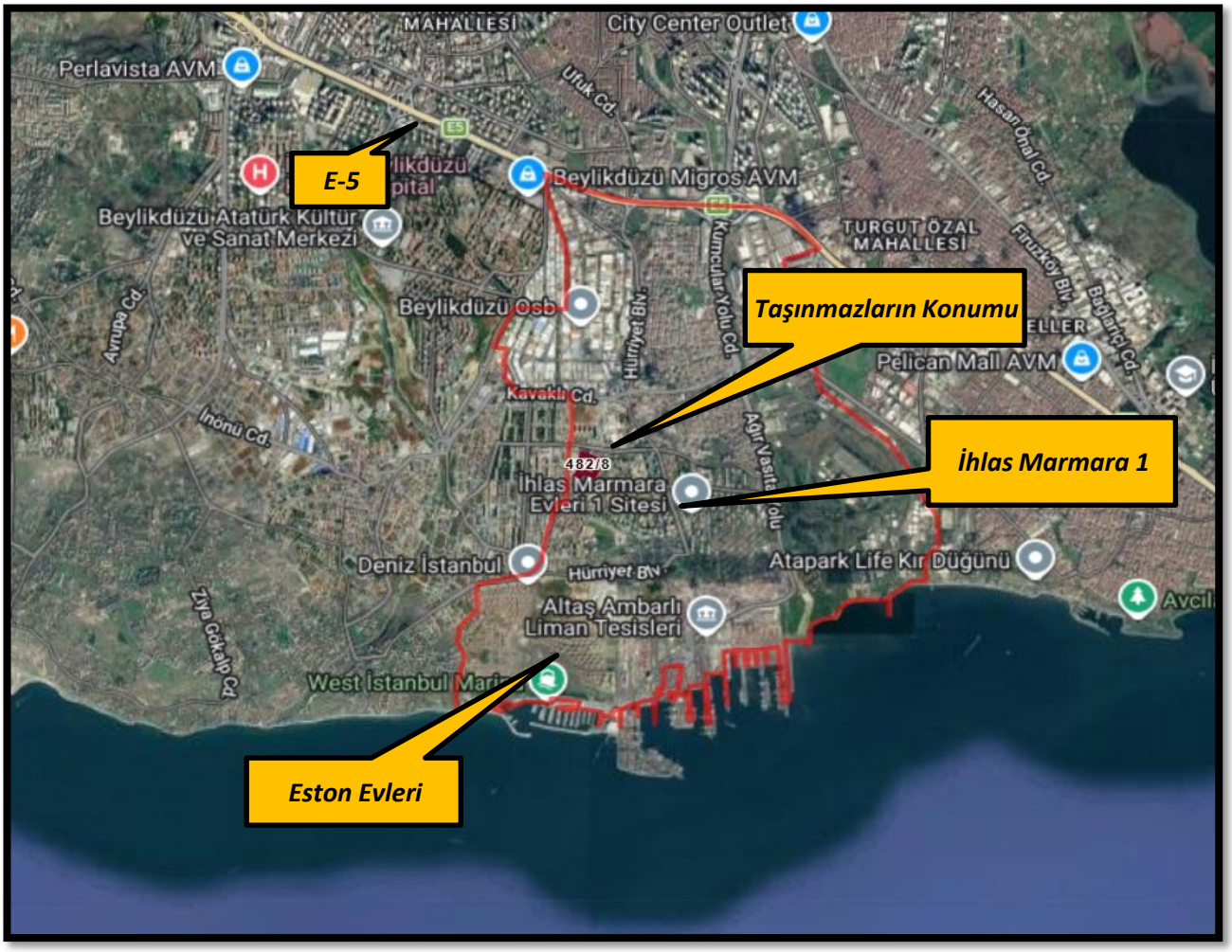
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde konumlu 'Arsa'' nitelikli ana taşınmaz üzerinde kurulmuş olan ''Referans Beylikdüzü'' projesinde yer alan A1 blokta yer alan 25 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, A2 blokta yer alan 14 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, B1 blokta yer alan 23 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, B2 blokta yer alan 37 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C1 blokta yer alan 22 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C2 blokta yer alan 21 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C3 blokta yer alan 36 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, D blokta yer alan 15 adet mesken nitelikli bağımsız bölümdür.
Projede toplam 19 ticari bağımsız bölüm ve 709 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmak üzere toplam olarak 728 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olan Referans Beylikdüzü projesinde bulunan değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi noktaları bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

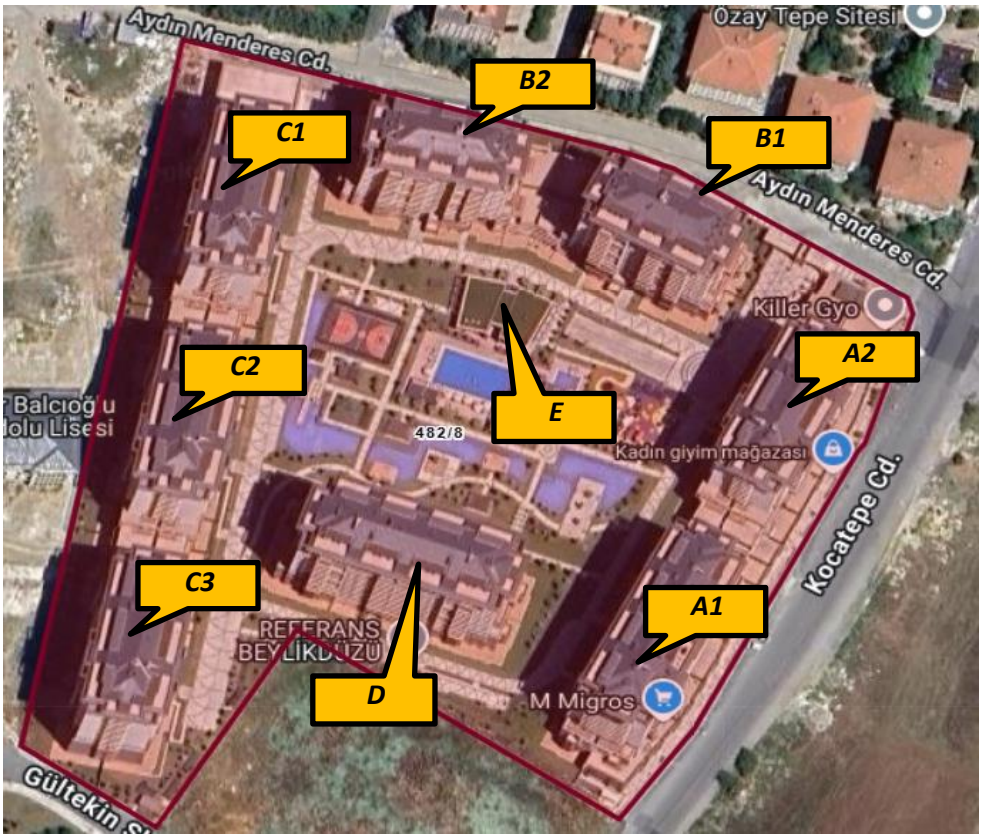
3.4.1 - Genel Özellikleri

482 Ada 8 Parsel; 31.319,83 m² alanlı olup üzerinde kat irtiakı tesis edilmiştir. Parsel yaklaşık olarak çokgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Beylikdüzü isimli bir proje geliştirilmiştir. Proje projesine, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine göre göre A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve Sosyal Tesis-Otopak bloğından oluşmaktadır. Proje kapsamında 709 adet mesken birimi ve 19 adet ticari birim olmak üzere toplam 728 adet ünite bulunmaktadır. Projede iskan belgelerindeki mesken alanları 118.361,06 m², ticaret alanları 4.208,75 m² ve ortak alanlar 28.963,25 m² alanlı olup iskanlar toplam inşaat alanı 152.655,84 m² alanlıdır.

A1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 101 adet mesken ve 11 adet dükkan tanımlıdır.
A2 Blok: Konut + Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 71 adet mesken ve 7 adet dükkan tanımlıdır.
B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 85 adet mesken olarak tanımlıdır.
B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 84 adet mesken olarak tanımlıdır.
C1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 83 adet mesken ve 1 adet dükkan tanımlıdır.
C2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
C3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 103 adet mesken olarak tanımlıdır.
E Blok: Lokal/ Sosyal Tesis olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde konumlu 'Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde kurulmuş olan "Referans Beylikdüzü" projesinde yer alan A1 blokta yer alan 25 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, A2 blokta yer alan 14 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, B1 blokta yer alan 23 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, B2 blokta yer alan 37 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C1 blokta yer alan 22 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C2 blokta yer alan 21 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C3 blokta yer alan 36 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, D blokta yer alan 15 adet mesken nitelikli bağımsız bölümdür. Kiler GYO A.Ş. nin tarafımıza göndermiş olduğu icmal listesi esas alınmıştır. Söz konusu taşınmazların detay bilgileri ekteki tabloda verilmiştir.

Bloklar tamamlanmış, peyzaj işleri yapılmış haldedir. Dairelerin ince işçilikleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %99 kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti kurulup cins tahsisi yapılması gerekmektedir.



Projenin Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV/C
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K

Deprem Bölgesi	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
	X				

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının insiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Shell-core sistemi ile pazarlanmaktadırlar.
Meskenlerin iç mekanları ise lüks malzemelerle dekore edilmiş, salon ve oda bölümlerinin zeminleri lamine parke, antre ve hol bölümleri granit döşenmiştir. Tavanlar asma tavan ve spot aydınlatma mevcuttur. Dış kapı ahşap ve çelik, iç kapılar ahşap malzemedir. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar granit, ahşap ayaklı lavobo ve mermer tezgah, jakuzi küvet ve duşakabin bulunmaktadır.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü, İstanbul ilinin batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 36 km²'dir. Beylikdüzü İstanbul'un gecekondu yapılaşması çok düşük olan ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların %40'ından fazlası üniversite mezunudur.Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, bu özelliği bir Türkiye mozaiği gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı uyruklu da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10M²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir. Cumhuriyet Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi arasında kalan bölgede Beylikdüzü Yaşam Vadisi adında bir yeşil alan bulunup bu alan sahile kadar uzanmaktadır. Aynı zamanda bu vadi, İstanbul'daki ilk Yaşam Vadisi olma özelliğine sahiptir. Kumkapı'da bulunan İstanbul Su Ürünleri Hali, Beylikdüzü ilçesi Gürpınar sahiline taşınmıştır.

Beylikdüzü özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında eski ve çürük yapılardan kaçıp Beylikdüzü'ne taşınan İstanbullular ile büyük bir göç almış ve büyümeye başlamıştır. Metrobüs inşaatı ile ikinci göç dalgasına uğramıştır. Beylikdüzü'nün nüfusu göç ile oluştuğu ve nispeten yeni kurulmuş bir yerleşim yeri olduğu için her geleni kucaklayan ve sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuştur. Beylikdüzü'nün popüleritesi son zamanlarda çok artmış ve nitelikli konut yatırımının çekim merkezi haline gelmiştir. Beylikdüzü İstanbul'da en fazla prim yapan bölge olarak yatırımcısına en çok kazandıran ilçe olmuştur. 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beylikdüzü İlçe nüfusu 422.988'dur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış geçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı.

Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yıl sonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı. TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

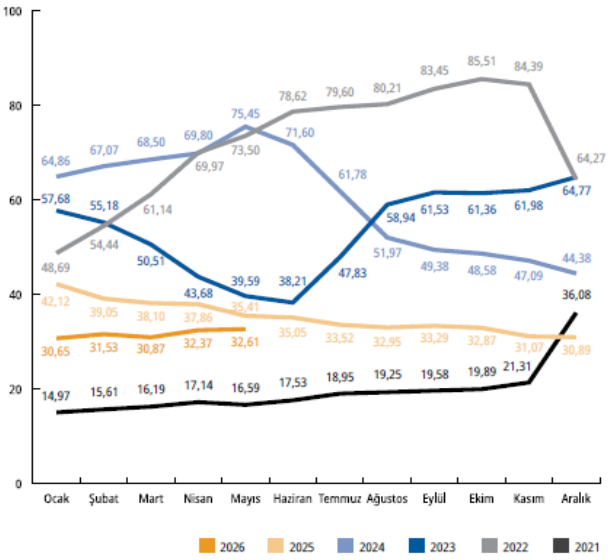
TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

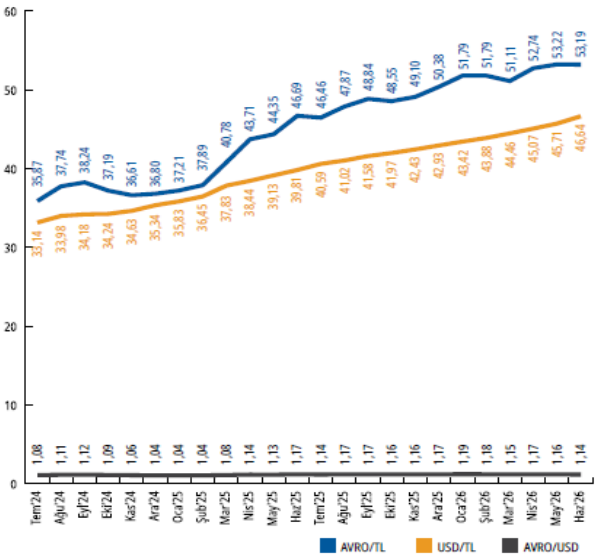
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

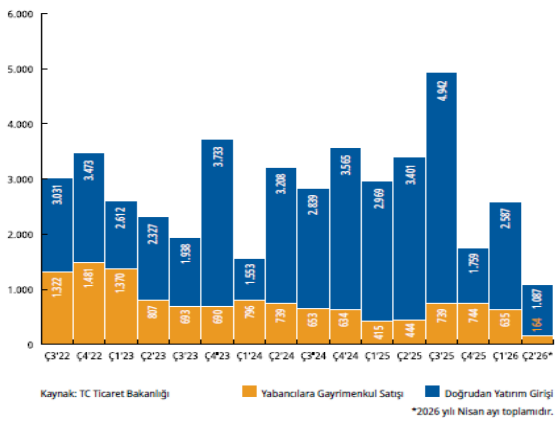
*İlgili ayın son günü itibarıyla

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

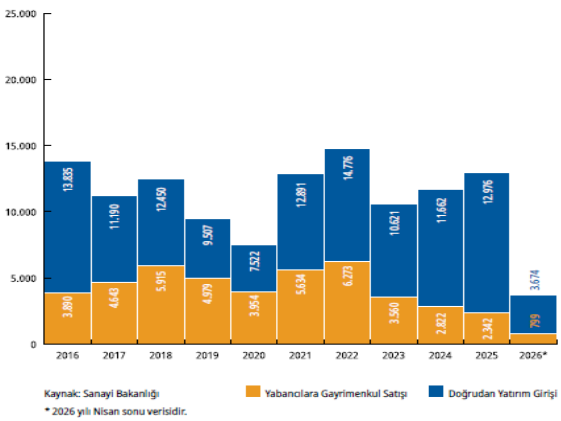
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2026 yılı Nisan ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

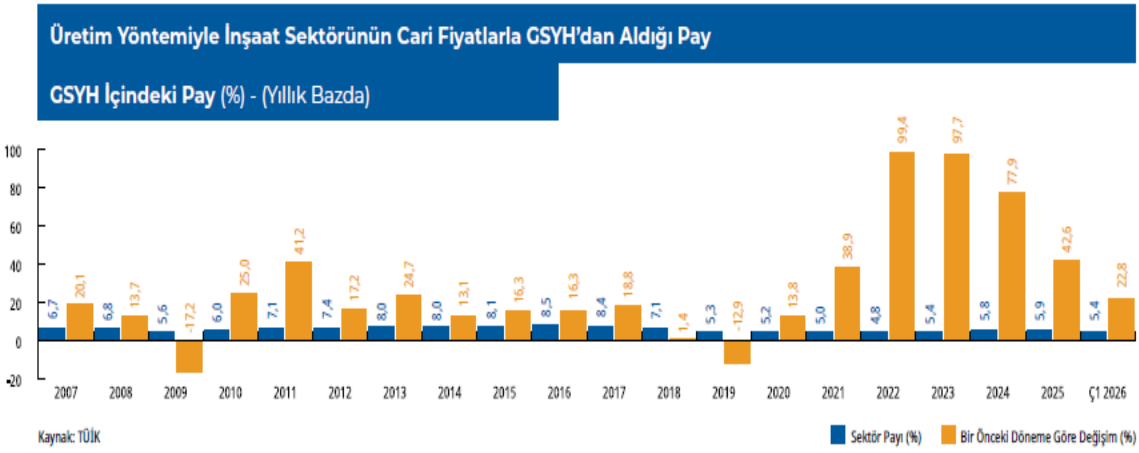
* 2026 yılı Nisan sonu verisidir.

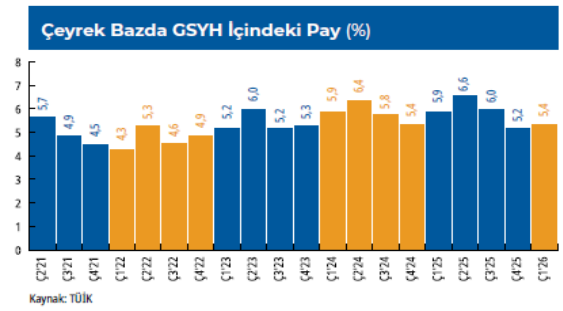
(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

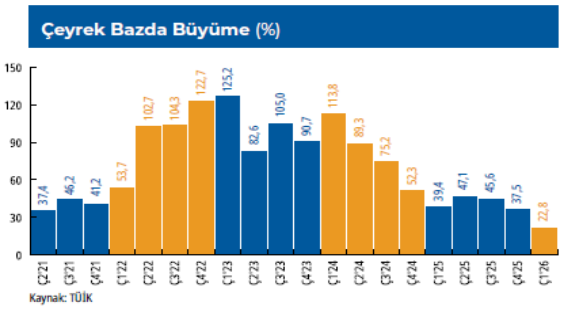
2026 yılının ilk yarısında sıkı para politikasının etkisiyle dezenflasyon süreci devam ederken, ekonomik aktivite daha dengeli bir görünüm sergilemiştir. Enflasyon, dönem içerisindeki dalgalanmalara rağmen yıllık bazda gerilerken, finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik politikalar ve makroekonomik dengelenme süreci yatırım ortamını destekleyici unsurlar arasında yer almıştır. 2026 yılının ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin devam etmesi ve enflasyondaki düşüşe bağlı olarak finansman koşullarında kademeli bir iyileşme yaşanması beklenmektedir. Sıkı para politikası duruşunun enflasyon görünümüyle uyumlu şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kredi koşullarında sınırlı bir normalleşme görülebileceği ve bunun gayrimenkul yatırımları açısından görece daha destekleyici bir finansman ortamı oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve uluslararası finansal koşulların yatırım kararları üzerindeki etkisini sürdürmesi; yatırımcıların ise temkinli ve seçici yaklaşımlarını koruması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

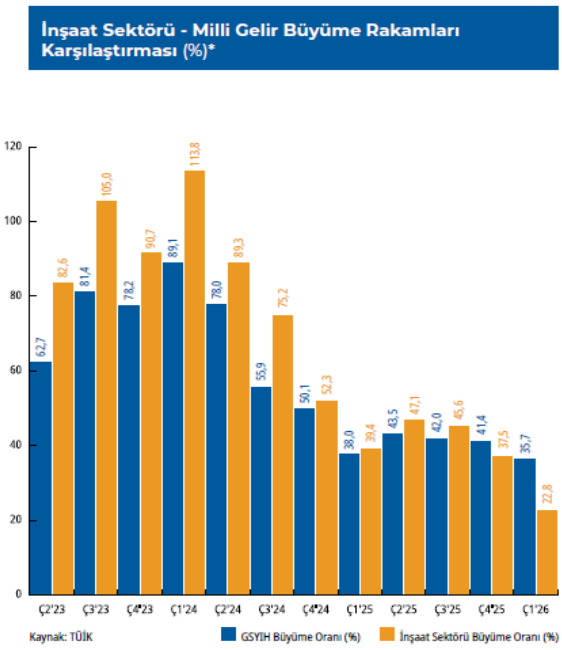
Gayrimenkul Sektörü:

TÜİK verileri doğrultusunda, inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payının son dönemde yaklaşık %5–6 bandında seyrettiği, sektörün 2022 ve 2023 yıllarında yüksek oranlı cari büyüme göstermesinin ardından 2024 yılı itibarıyla büyüme hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığı görülmektedir. 2025 yılı ve 2026 yılı ilk çeyrek verileri, sektörün nominal büyümesini sürdürmekle birlikte önceki dönemlerdeki yüksek artış oranlarının altında kaldığını göstermektedir. Reel büyüme verileri incelendiğinde ise inşaat sektörünün genel ekonomik büyümenin üzerinde performans gösterdiği dönemlerin devam ettiği, ancak son çeyreklerde sektör büyüme hızının ivme kaybettiği izlenmektedir. Bu görünüm; yüksek finansman maliyetleri, yatırım ve geliştirme maliyetlerindeki artışlar ile talep koşullarındaki değişimin gayrimenkul geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkisinin devam ettiğine işaret etmektedir.









(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

2026 yılının ilk yarısında Türkiye konut piyasası, sıkı para politikası ve finansal koşulların etkisi altında dengelenme sürecini sürdürmüştür. Reel konut fiyatlarındaki gerileme ve devam eden demografik ihtiyaçlar talebi desteklemekle birlikte, toplam satışlar yıllık bazda %3,1 azalırken, haziran ayında Türkiye genelinde %15,8, İstanbul'da %23,17 artış kaydedilmiştir.

Haziran 2026 itibarıyla konut fiyatları Türkiye genelinde %24,5, İstanbul'da %25,3 artmış; reel olarak ise %5,8 gerilemiştir.

Haziran 2026 itibarıyla toplam kredi bakiyesi yıllık bazda %36,4 artarken, kredilerinin toplam krediler içindeki payı yaklaşık %3 seviyesinde yatay kalırken, ipotekli satışların %32,2 artarak toplam satışlardaki payını %20,4'e yükseltmesi kredi kullanımında kısmi toparlanmaya işaret etmiştir. Buna rağmen yüksek faizler finansmana erişimi sınırlamaya devam etmiştir.

2026'nın ikinci yarısında konut satışlarında kademeli toparlanma bekliyoruz. Fiyat ve maliyet artışlarının enflasyonun altında kalması, reel fiyatlardaki düşüşün sürebileceğine ve alıcılar için daha dengeli bir piyasa oluştuğuna işaret ediyor.

Kredi-değer oranı düzenlemelerinin özellikle ikinci el ve enerji verimli konut talebini desteklemesini; ancak sıkı para politikası ve yüksek finansman maliyetlerinin kredi kaynaklı talebi sınırlamasını bekliyoruz. Deprem güvenliği, enerji verimliliği ve bina kalitesi yüksek yeni konutların olumlu ayrışacağını; stüdyo daire üretimine koşullu olarak yeniden izin verilmesinin ise özellikle büyükşehirlerde küçük metrekareli konut arzını destekleyeceğini düşünüyoruz.
Kira artışlarının kısa vadede yüksek seyrini korumasını, ancak sıkı para politikasının gecikmeli etkileriyle birlikte artış hızının orta vadede yavaşlamasını bekliyoruz.

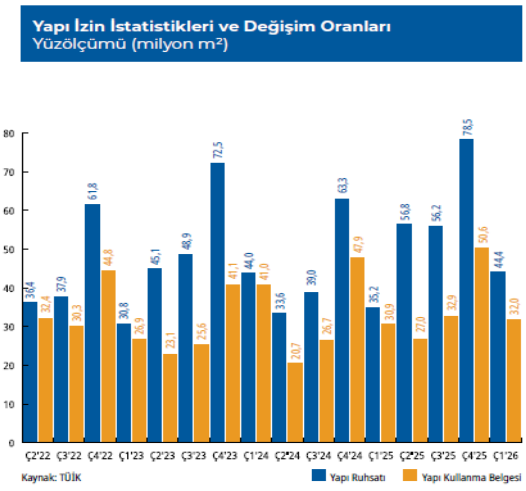
İnşaat maliyet endeksi Mayıs 2026 itibarıyla yıllık %29,84 artarak 2.413 seviyesine ulaşmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı Türkiye genelinde %37, İstanbul'da %77,2 artarken, yapı kullanma izinleri sırasıyla %10,1 ve %10 yükselmiştir. Özellikle İstanbul'da devam eden kentsel dönüşüm programları, sağlanan hibe ve finansman destekleri ile kolaylaştırılan idari süreçler aracılığıyla ruhsat başvurularındaki artışı desteklemiştir. Ruhsatlardaki güçlü artışa rağmen, yüksek maliyetler ve sıkı finansman koşullarının yeni arzın piyasaya girişini sınırlayacağını düşünüyoruz. Ofisten konuta dönüşüm düzenlemesinin ise geçici ve teknik koşullara bağlı olması nedeniyle arz ve fiyatlar üzerindeki etkisinin sınırlı kalması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

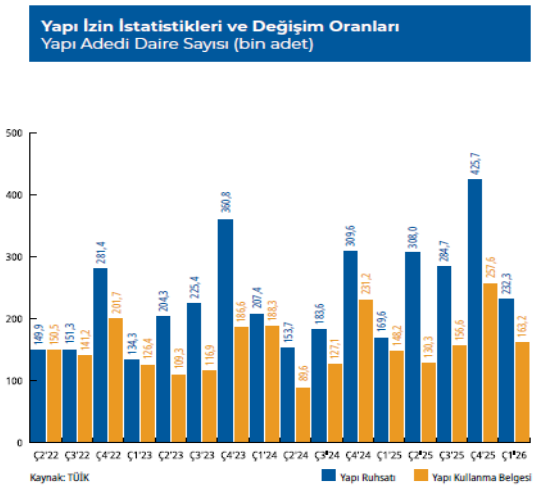
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

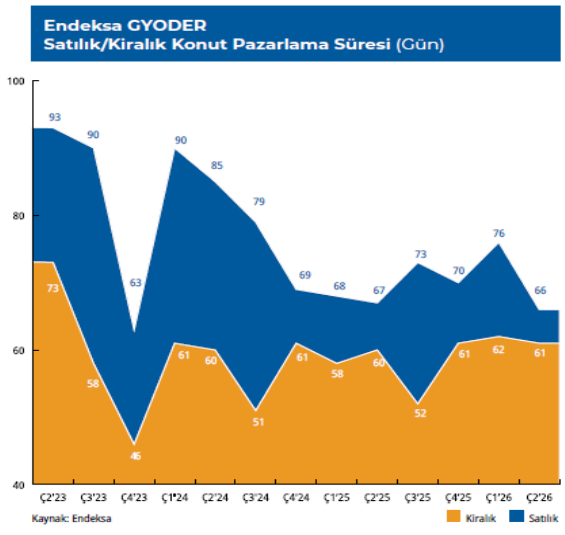
2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet
gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.

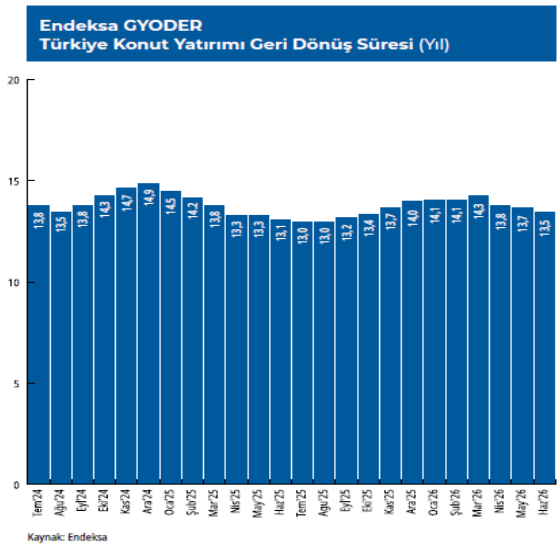
Yabancılara yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıln aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)









(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

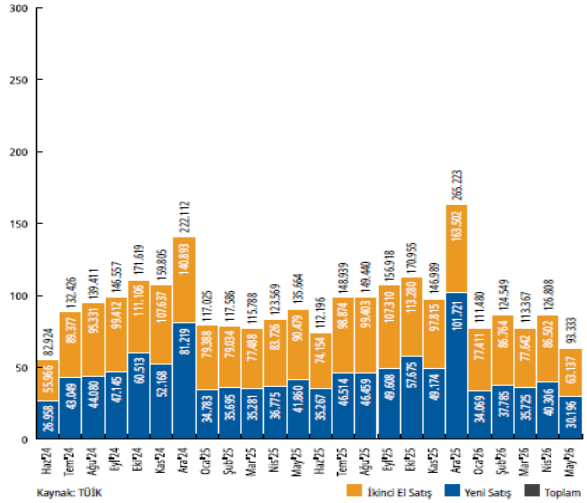
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	70.502
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	149.639
Toplam Satış	**298.645**	**316.012**	**359.992**	**355.486**	**1.330.135**	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**1.549.760**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**1.760.292**	**349.396**	**220.141**
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	45.525

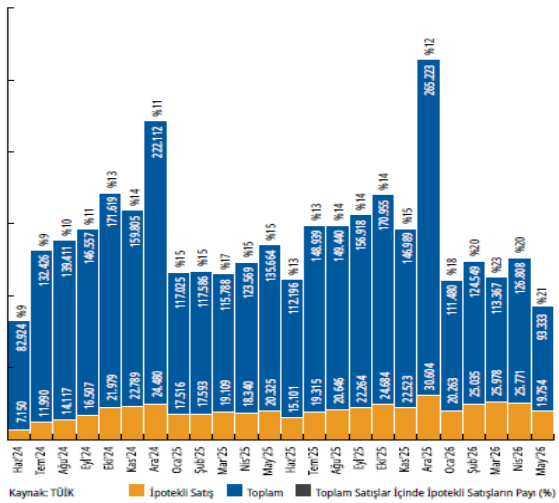
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

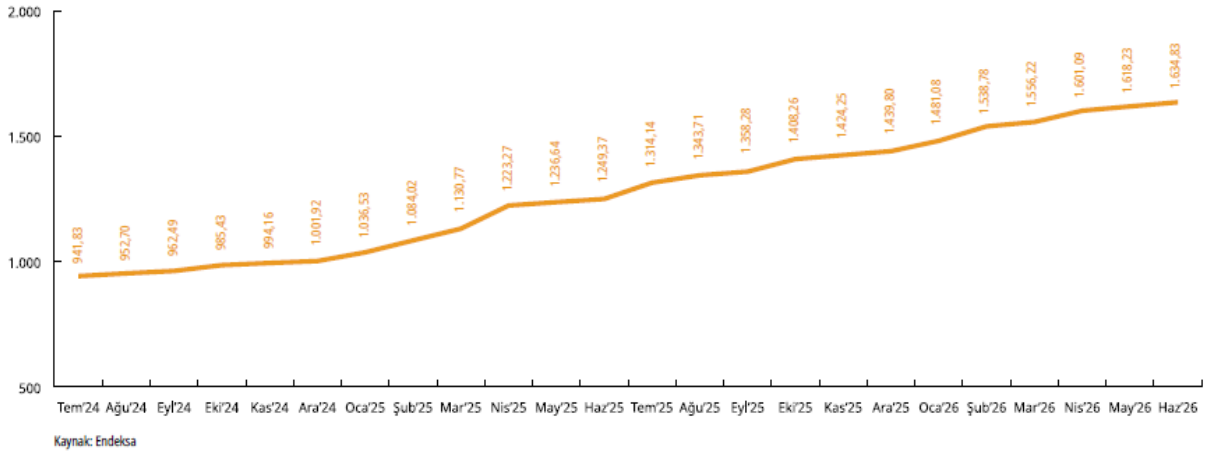
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Haziran sonu itibariyle 1634,83 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 385,47 puan artış gösterirken, aylık 16,60 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 320,70 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	78.744	84.864	97.751
İzmir	68.625	77.807	75.452
Bursa	50.471	58.796	57.997
Ankara	57.487	60.509	72.876
Antalya	69.538	74.368	72.472
Kocaeli	57.709	60.623	59.997
Adana	43.642	53.281	45.708

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



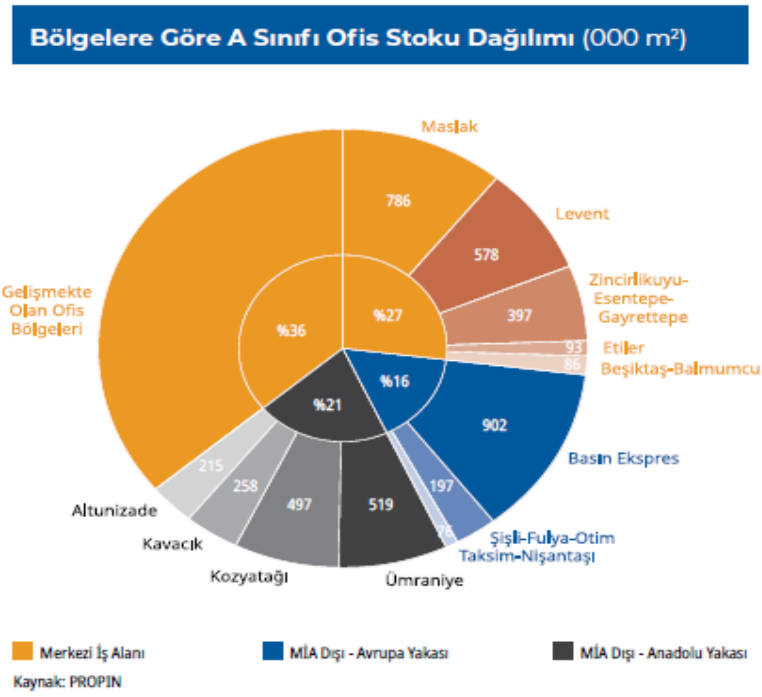
Kaynak: Endeksa

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu. Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.
Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

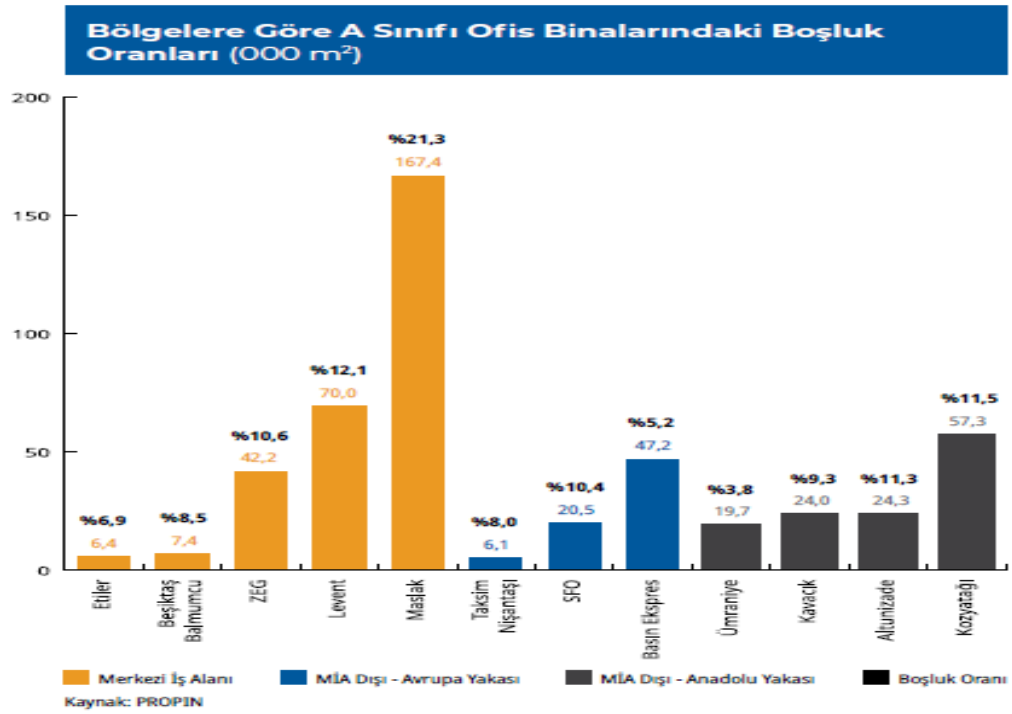
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. PROPIN'in kiralama sürecinde aktif rol aldığı projeden edinilen saha deneyimi, farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların doğru konseptle nitelikli ofis kullanımına başarıyla kazandırılabileceğini ortaya koydu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir. Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)



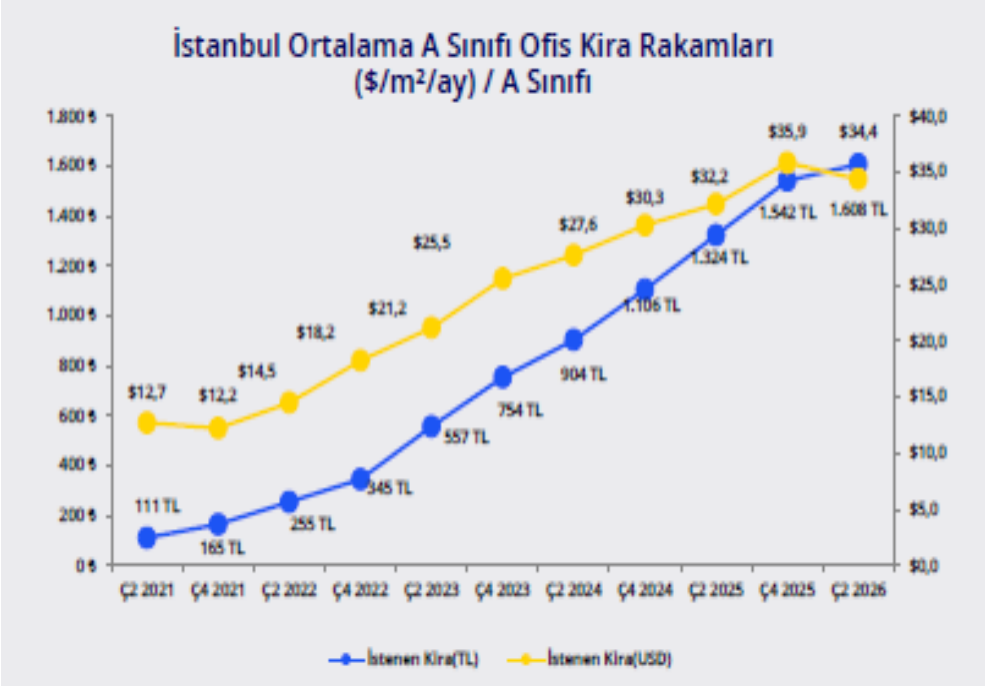
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Kaynak: PROPIN

A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN



Önümüzdeki üç yıl içinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek alanların %42,7'si Maslak, %25'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %27'si İstanbul Doğu bölgesinde yer alacak. Planlanan yeni arzın hacim olarak sınırlı kalması nedeniyle, 2026 yılının ikinci yarısında kiraların daha sınırlı bir hızla artması, İstanbul genelindeki boşluk oranının ise hafif gerilemesi öngörülmektedir. Bununla birlikte kullanıcı talebinin büyük ölçüde yüksek bina kalitesi, ulaşılabilirlik ve sürdürülebilirlik kriterlerine odaklanmaya devam edeceği öngörülmektedir.
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan düzenleme, belirli koşulları sağlayan ofis binalarında kullanımın kısmen konuta dönüştürülmesine imkân tanımaktadır. Süresi 1 yıl olan düzenlemenin güçlü ofis alt pazarları üzerindeki etkisinin sınırlı kalacağı değerlendirilmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beylikdüzü Belediyesi, TKGM web portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
* Donatıları olan bir proje içerisinde yer almaktadırlar.
* Ulaşılabilirliği kolaydır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Şehir merkezine uzak konumdadırlar.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

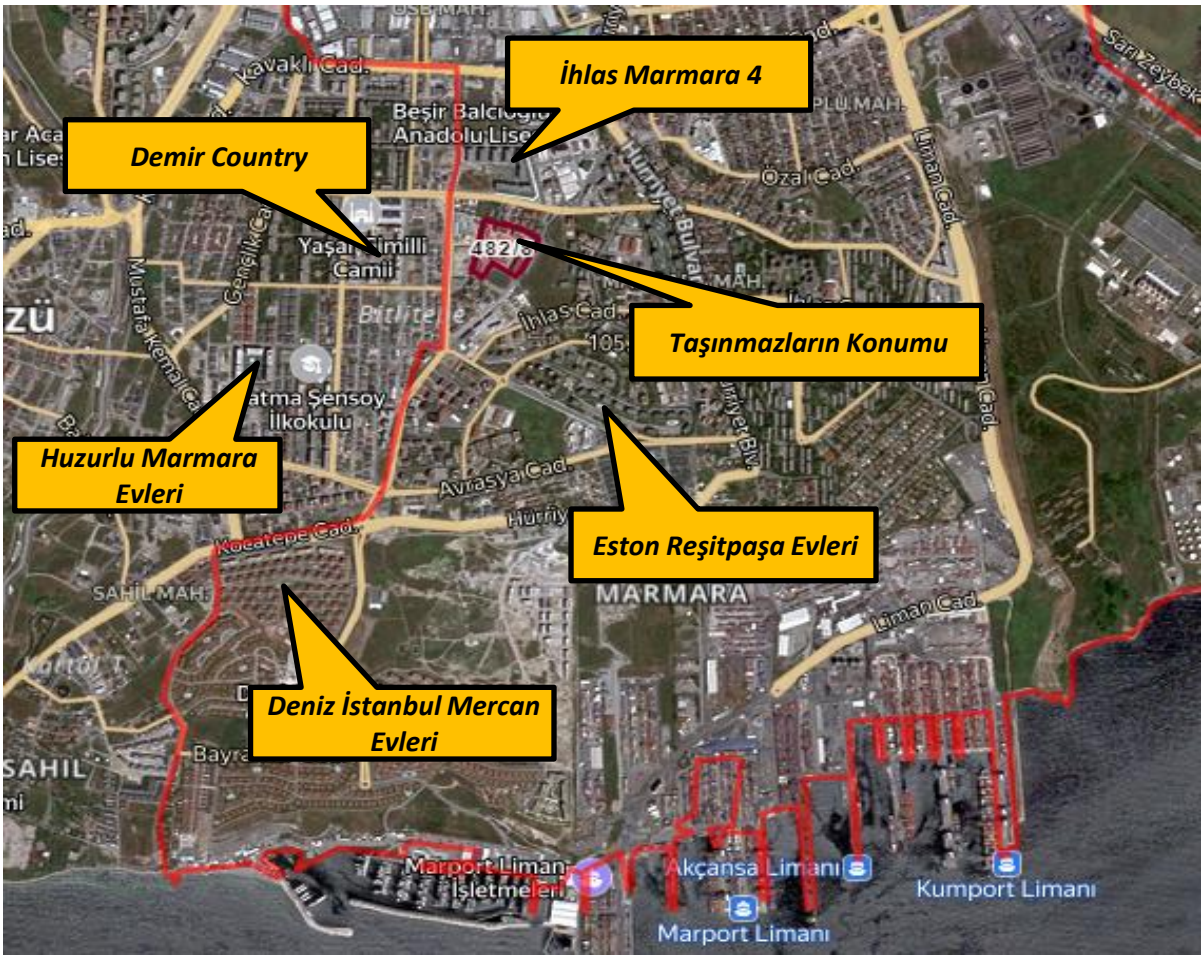
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Mesken Emsalleri

Emsal Krokisi



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölge Genelinde Projeler

* HUZURLU MARMARA

Huzurlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Huzurlu Marmara projesi; 18.320 m² arsa alanı üzerinde, 10 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum başlamış durumdadır. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. 6-10 yıllık sitedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Giant Life Real Estate 0 (505) 049 96 90	2+1	97m²	7.150.000 TL	73.711 TL/m²
İhtaş Gayrimenkul 0 (542) 895 93 92	3+1	140m²	10.000.000 TL	71.429 TL/m²
Alya İnvestment 0 (533) 798 76 79	4+1	177m²	13.850.000 TL	78.249 TL/m²
		Ortalama		**74.463 TL/m²**

* ESTON REŞİTPAŞA EVLERİ

Eston İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen proje; 44.638 m² arsa alanı üzerinde, 13 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum 2011 yılından bu yana devam etmektedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Altın Emlak 0 (555) 701 47 43	2+1	85m²	6.750.000 TL	79.412 TL/m²
Altın Emlak 0 (555) 701 47 43	3+1	156m²	10.500.000 TL	67.308 TL/m²
Şen Gayrimenkul 212 999 30 35	3+1	137m²	9.500.000 TL	69.343 TL/m²
		Ortalama		**72.021 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

* **DEMİR COUNTRY**

Yapımı Demir İnşaat tarafından gerekleştirilen, 6 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Yaklaşık 5 yıllıktır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MSA Gayrimenkul 0 (530) 949 81 25	1+1	62m²	6.550.000 TL	105.645 TL/m²
MSA Gayrimenkul 0 (530) 949 81 25	2+1	91m²	9.000.000 TL	98.901 TL/m²
Turyap Beylikdüzü 0 (530) 391 51 48	3+1	155m²	11.300.000 TL	72.903 TL/m²
		Ortalama		**92.483 TL/m²**

* **MARMARA EVLERİ 4**

Yapımı İhlas Holding tarafından gerekleştirilen, 9 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, kapalı yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2020 yılında başlamış durumdadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Emlak 34 Gayrimenkul 0 (532) 586 55 57	2+1	126m²	9.600.000 TL	76.190 TL/m²
Leylak Gayrimenkul 0 (552) 208 32 04	3+1	166m²	14.850.000 TL	89.458 TL/m²
NFS Gayrimenkul 0 (544) 876 30 40	4+1	204m²	18.250.000 TL	89.461 TL/m²
		Ortalama		**85.036 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

* **DENİZ İSTANBUL MERCAN**

Yapımı Keleşoğlu Holding tarafından gerekleştirilen, 78 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, kapalı yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2020 yılında başlamış durumdadır. Marinaya çok yakın konumda olup her daire deniz manzaralıdır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Damas Grup 0 (538) 733 13 92	2+1	113m²	13.750.000 TL	121.681 TL/m²
Turyap 0 (532) 248 41 06	3+1	179m²	24.000.000 TL	134.078 TL/m²
Metropolist Gayrimenkul 0 (532) 410 25 30	4+1	215m²	26.500.000 TL	123.256 TL/m²
		Ortalama		**126.338 TL/m²**

Satılık Emsaller

1 Best Real Estate

Tel 0 (533) 615 34 80

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 110 m² olarak pazarlanan 2+1 planlı 10.kattaki daire için 11.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 110 .-M² 11.500.000 .-TL 104.545 .-TL/M²

2 Joy Property

Tel 0 (531) 979 63 25

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 140 m² olarak pazarlanan 3+1 planlı 12.kattaki havuz cepheli daire için 15.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 140 .-M² 15.000.000 .-TL 107.143 .-TL/M²

3 Nart Gayrimenkul

Tel 0 (534) 431 40 97

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 145 m² olarak pazarlanan 3+1 planlı 2. kattaki daire için 16.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 145 .-M² 16.500.000 .-TL 113.793 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Ticari Emsaller

4 Yüksekoğlu Gayrimenkul

Tel 0 (534) 364 74 34

Yakın konumdaki işlek cadde olan Gençlik Caddesi üzerinde konumlu olan 130 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 17.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	130 .-M²	17.000.000 .-TL	130.769 .-TL/M²

5 Hipotez Real Estate

Tel 0 (544) 483 50 00

Yakın konumdaki Demir Country Projesinde bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 28.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	200 .-M²	28.000.000 .-TL	140.000 .-TL/M²

6 Zeyn Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (535) 593 32 34

Yakın konumdaki Atatürk Bulvarına cepheli 127 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 18.950.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	127 .-M²	18.950.000 .-TL	149.213 .-TL/M²

7 Alfa Horizon

Tel 0 (532) 774 66 44

Yakın konumda Ayasofya Caddesi üzerinde konumlu olan 174 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 25.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

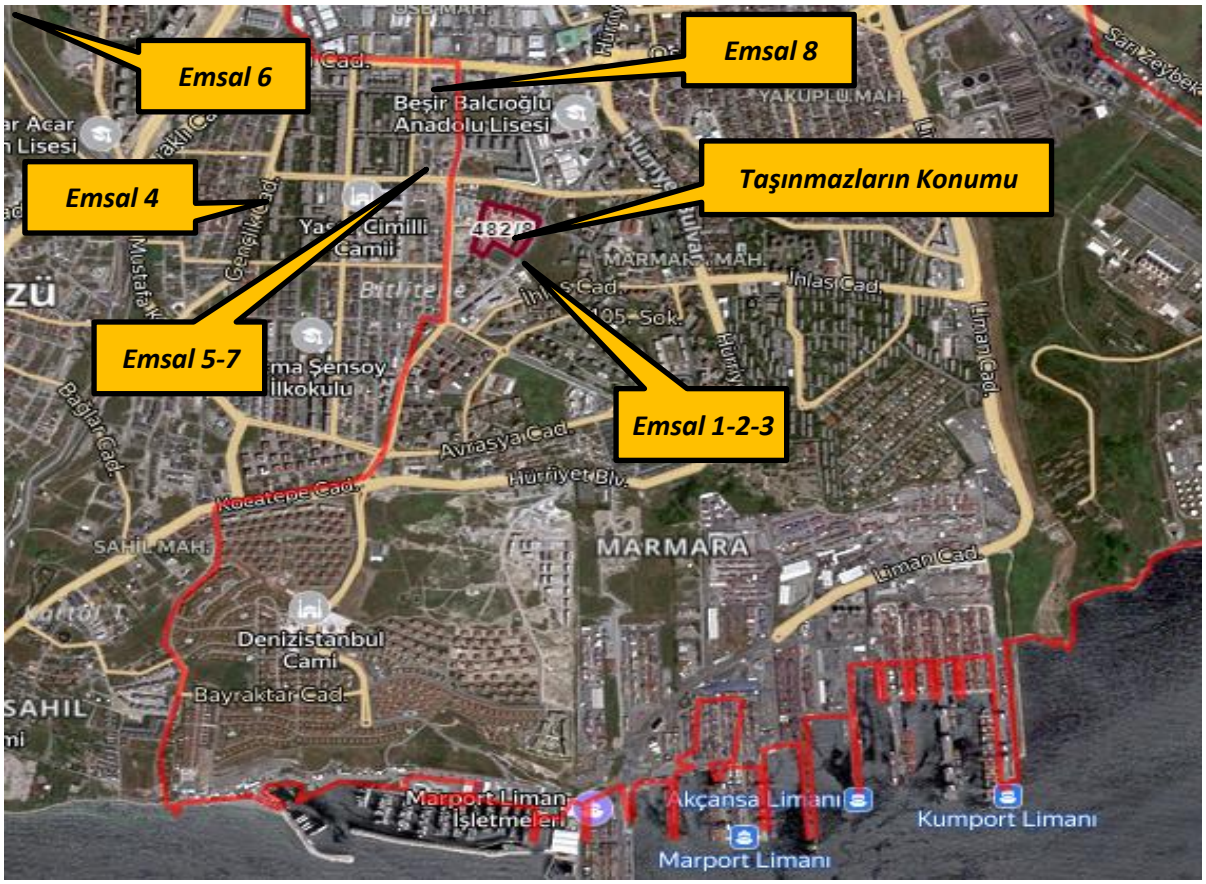
SATILIK	174 .-M²	25.000.000 .-TL	143.678 .-TL/M²

8 Karev Yapı

Tel 0 (542) 549 51 54

Yakın konumdaki Kavaklı Konakları Projesinde bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 28.850.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	250 .-M²	28.850.000 .-TL	115.400 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (C2 BLOK 25 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	HUZURLU MARMARA	ESTON REŞİTPAŞA	DEMİR COUNTRY	MARMARA EVLERİ 4	DENİZ İSTANBUL MERCAN
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		13.850.000 SATILIK 0%	10.500.000 SATILIK 0%	11.300.000 SATILIK 0%	18.250.000 SATILIK 0%	24.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	238,43	177 78.249 BENZER 0%	156 67.308 BENZER 0%	155 72.903 BENZER 0%	204 89.461 BENZER 0%	179 134.078 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT	KONUT
PROJE KONSEPTİ KONSEPTE İLİŞKİN DÜZELTME	HAVUZLU SOSYAL DONATILI	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 12%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -6%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI 2024 - SATIŞ OFİSİ 1. EL	2. EL ÇOK KÖTÜ 25%	2. EL ÇOK KÖTÜ 25%	2 ÇOK KÖTÜ 25%	2. EL ÇOK KÖTÜ 25%	2. EL ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		64%	64%	57%	44%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**124.800**	**128.328**	**110.385**	**114.458**	**128.824**	**142.123**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıdaki karşılaştırma tablosu C2 blok 25 numaralı bağımsız bölüm için yapılmış olup, değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan mesken nitelikli bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. İlk el/ikinci el ayrımı, kullanılmışlık ve yıpranma, eşyalı/kiracılı satış koşulları ile proje donatı farkı (kapalı havuz, spor salonu, sauna, akıllı ev sistemi, pay ölçerli merkezi ısıtma ve sıcak su, bloklar arası kapalı geçiş) ayrıca değerlendirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (A1 BLOK 109 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		17.000.000 SATILIK BENZER 0%	28.000.000 SATILIK BENZER 0%	18.950.000 SATILIK BENZER 0%	25.000.000 SATILIK BENZER 0%	28.850.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	105,93	130 130.769 ORTA BÜYÜK 5%	200 140.000 ÇOK BÜYÜK 25%	127 149.213 ORTA BÜYÜK 5%	174 143.678 BÜYÜK 15%	250 115.400 ÇOK BÜYÜK 30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Z 0%	Z 0%	Z 0%	Z 0%	B+Z KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 7%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	KÖTÜ 20%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	15%	30%	37%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**176.600**	**170.000**	**161.000**	**193.976**	**196.839**	**161.560**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıdaki karşılaştırma tablosu A1 blok 109 numaralı bağımsız bölüm için yapılmış olup, değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgedeki nitelikli sitelerde bulunan ve münferit dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.Sözleşme koşullarına bağlı olarak, kat karşılığı anlaşma yapılanlar için paylaşım gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmıştır. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibi ise mülkiyetini Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na tapuda devir etmiş olsa da söz konusu paya karşılık satış geliri üzerinden %8,093 oranında hak sahibidir. Kiler GYO' A.Ş.ye ait olan taşınmazların değeri hesaplandıktan sonra bu pay hesaplamalarda düşülmüştür.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
193 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	5.032.600.000 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	48.700.000 TL
195 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	5.081.300.000 TL

193 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.625.311.682 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	44.758.709 TL
195 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.670.070.391 TL

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 35 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	746.400.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Durumundaki Bugünkü Değeri	
193 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	4.982.470.000 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	48.210.000 TL
195 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	5.030.680.000 TL

193 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.579.238.723 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	44.308.365 TL
195 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	4.623.547.088 TL

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 35 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	738.960.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Projenin tamamlanmış olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut ve dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

195 Adet Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri	**5.030.680.000 TL**
195 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri	**5.081.300.000 TL**

195 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri	**4.623.547.088 TL**
195 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri	**4.670.070.391 TL**

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 35 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değeri	**738.960.000 TL**
Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 35 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	**746.400.000 TL**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iskanlı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmaz, Kiler GYO A.Ş. ile parsel malikleri arasında 09.12.2015 tarih ve 38956 yevmiye numaralı sözleşmesiyle geliştirilmektedir. Bu sözleşme, "Düzenleme Şeklinde İmarlı Arsa Üretimi, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat, Arsa Karşılığı ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi"dir. Sözleşme, 28.04.2017 tarih ve 05761 yevmiye numaralı Ek 1 Sözleşmesi ve 13.07.2021 tarihli Ek 2 Sözleşmesi ile değiştirilmiştir. Proje karma nitelikli olup kat karşılığı usulüne tabi arsa sahiplerinin payına düşen bağımsız bölümler, düzenlenen paylaşım protokolleriyle bu kişilere ayrılmıştır. Bu bölümler Kiler GYO A.Ş. payından ayrıca düşülmüştür. Ek 1 Sözleşmesi'nin 7.3. maddesi uyarınca, arsa payına isabet eden konut ve dükkânların satış hasılatından %42, Kiler GYO A.Ş. %58 pay alacak şekilde anlaşılmıştır. Bu nedenle arsa sahbinin payı, Kiler GYO A.Ş.'ye kalan bağımsız bölümlerin satış hasılatı üzerinden hesaplanmıştır.
Arsa sahibinin projedeki gelir payı 603.279/3.130.903 × %42 ≈ ~%8 olarak hesaplanmıştır. Kiler GYO A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerin değerlerinden bu oran düşülmüş, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değer ~%92 oranı üzerinden belirlenmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış ancak cins tashihi yapılmamış kat mülkiyetine geçilmemiştir. Parsel üzerinde kat mülkiyeti kuruluncaya kadar Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa değildir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerlemesi konusu proje kapsamındaki yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. İskan belgeleri alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazlar için kat mülkiyetine geçene kadar tapu niteliği "arsa" olarak kalacağı için mevcut durum ile tapu niteliği uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazlar için yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen sözleşmelere ilişkin tapu siciline her hangi bir şerh düşülmemiştir.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı hususunun belirtildiği ve 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrası hükmü karşısında bir eleştiri getirilmemesine" ve ayrıca "karşı tarafı TOKİ, TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kuru Karar Organı'ınn 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanının muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına" denilmekte olup bu kapsamda söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmemesinin tebliğdeki ilgili maddelere aykırı bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.
Sözleşme gereği kat karşılığı anlaşması yapılan arsa sahiplerinin tapu devri gerçekleşmiştir. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibinin projede Kiler GYO A.Ş. 'ye ait olan taşınmazlardaki payı düşülerek nihai değer hesabı yapılmıştır.

Taşınmazların "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen;

23.10.2026 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

4.623.547.088 .-TL

(Dört Milyar Altı Yüz Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Kırk Yedi Bin Seksen Yedi TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.090.332.633 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.623.547.088	5.090.332.633
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.670.070.391	5.141.553.301

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	B.Bölüm NO	NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (DUVARLAR HARİÇ, BALKON VE KAT EKLENTİ TERASLARI DAHİL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	SATILIR ALAN TAHSİSLİ ALANLAR HARİÇ EKLENTİLER DAHİL	SATILIR ALAN TAHSİSLİ ALANLAR VE EKLENTİLER DAHİL	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MEVCUT DEĞERİ(USD)(**)	NİHAİ BİRİM DEĞERİ	SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ(USD)	SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ
A1	ZEMİN KAT	2	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	99,19	137,89 m²	164,20 m²	164,20 m²	19.900.000 TL	400.381 USD	121.194	18.289.493 TL	19.700.000	396.358 USD	18.105.679 TL
A1	ZEMİN KAT	4	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	82,59	126,17 m²	143,79 m²	163,71 m²	17.600.000 TL	354.106 USD	122.404	16.175.632 TL	17.420.000	350.485 USD	16.010.199 TL
A1	ZEMİN KAT	5	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	85,74	129,96 m²	148,94 m²	169,94 m²	18.300.000 TL	368.190 USD	122.872	16.818.981 TL	18.120.000	364.568 USD	16.653.548 TL
A1	ZEMİN KAT	6	KONUT	4,5+1	146,65	261,50 m²	303,71 m²	433,91 m²	36.500.000 TL	734.368 USD	120.180	33.546.055 TL	36.140.000	727.125 USD	33.215.190 TL
A1	ZEMİN KAT	7	KONUT	2+1	72,23	121,08 m²	140,81 m²	161,36 m²	17.200.000 TL	346.058 USD	122.154	15.808.004 TL	17.030.000	342.638 USD	15.651.762 TL
A1	1.KAT	8	KONUT	4,5+1	159,13	181,71 m²	227,33 m²	227,33 m²	29.700.000 TL	597.554 USD	130.648	27.296.379 TL	29.400.000	591.518 USD	27.020.658 TL
A1	2.KAT	16	3.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	101,03	119,09 m²	144,33 m²	182,23 m²	20.200.000 TL	406.417 USD	139.958	18.565.214 TL	20.000.000	402.393 USD	18.381.400 TL
A1	2.KAT	20	KONUT	4,5+1	159,13	182,21 m²	227,33 m²	227,33 m²	29.900.000 TL	601.578 USD	131.528	27.480.193 TL	29.600.000	595.542 USD	27.204.472 TL
A1	3.KAT	27	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	28.200.000 TL	567.375 USD	133.740	25.917.774 TL	27.920.000	561.741 USD	25.660.434 TL
A1	5.KAT	40	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	25.400.000 TL	511.040 USD	144.673	23.344.378 TL	25.150.000	506.010 USD	23.114.611 TL
A1	5.KAT	44	KONUT	3,5+1	134,28	152,12 m²	191,83 m²	191,83 m²	26.100.000 TL	525.123 USD	136.059	23.987.727 TL	25.840.000	519.892 USD	23.748.769 TL
A1	5.KAT	45	KONUT	2+1	93,76	107,22 m²	133,94 m²	133,94 m²	18.800.000 TL	378.250 USD	140.358	17.278.516 TL	18.610.000	374.427 USD	17.103.893 TL
A1	6.KAT	52	KONUT	3,5+1	134,28	152,12 m²	191,83 m²	191,83 m²	26.300.000 TL	529.147 USD	137.102	24.171.541 TL	26.040.000	523.916 USD	23.932.583 TL
A1	6.KAT	53	KONUT	2+1	93,76	107,22 m²	133,94 m²	133,94 m²	19.000.000 TL	382.274 USD	141.852	17.462.330 TL	18.810.000	378.451 USD	17.287.707 TL
A1	7.KAT	57	KONUT	2+1	94,11	107,28 m²	134,44 m²	134,44 m²	19.200.000 TL	386.298 USD	142.812	17.646.144 TL	19.010.000	382.475 USD	17.471.521 TL
A1	7.KAT	58	KONUT	2+1	94,11	107,28 m²	134,44 m²	134,44 m²	19.200.000 TL	386.298 USD	142.812	17.646.144 TL	19.010.000	382.475 USD	17.471.521 TL
A1	7.KAT	60	KONUT	3,5+1	134,28	152,12 m²	191,83 m²	191,83 m²	26.500.000 TL	533.171 USD	138.144	24.355.355 TL	26.240.000	527.940 USD	24.116.397 TL
A1	8.KAT	68	KONUT	3,5+1	134,28	152,12 m²	191,83 m²	191,83 m²	26.700.000 TL	537.195 USD	139.187	24.539.169 TL	26.430.000	531.763 USD	24.291.020 TL
A1	9.KAT	73	KONUT	2+1	94,11	107,28 m²	134,44 m²	134,44 m²	19.500.000 TL	392.334 USD	145.043	17.921.865 TL	19.310.000	388.511 USD	17.747.242 TL
A1	9.KAT	76	KONUT	3,5+1	134,28	152,12 m²	191,83 m²	191,83 m²	26.900.000 TL	541.219 USD	140.229	24.722.983 TL	26.630.000	535.787 USD	24.474.834 TL
A1	10.KAT	81	KONUT	2+1	94,11	107,28 m²	134,44 m²	134,44 m²	19.600.000 TL	394.346 USD	145.787	18.013.772 TL	19.400.000	390.322 USD	17.829.958 TL
A1	11.KAT	88	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.700.000 TL	517.076 USD	144.684	23.620.099 TL	25.440.000	511.844 USD	23.381.141 TL
A1	11.KAT	93	KONUT	2+1	93,76	107,22 m²	133,94 m²	133,94 m²	19.700.000 TL	396.358 USD	147.078	18.105.679 TL	19.500.000	392.334 USD	17.921.865 TL
A1	12.KAT	95	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4,5+1	172,08	203,84 m²	251,83 m²	307,63 m²	36.400.000 TL	732.356 USD	144.543	33.454.148 TL	36.040.000	725.113 USD	33.123.283 TL
A1	12.KAT	100	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4,5+1	172,08	203,84 m²	251,83 m²	307,63 m²	36.400.000 TL	732.356 USD	144.543	33.454.148 TL	36.040.000	725.113 USD	33.123.283 TL
A1	ZEMİN KAT	109	TİCARET	TİCARET	102,52	105,93 m²	105,93 m²	105,93 m²	18.700.000 TL	376.238 USD	176.532	17.186.609 TL	18.510.000	372.415 USD	17.011.986 TL
A2	ZEMİN KAT	1	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	85,25	120,27 m²	141,76 m²	141,76 m²	17.100.000 TL	344.046 USD	120.630	15.716.097 TL	16.930.000	340.626 USD	15.559.855 TL
A2	ZEMİN KAT	2	KONUT	2+1	92,09	155,29 m²	181,60 m²	208,70 m²	22.500.000 TL	452.693 USD	123.901	20.679.075 TL	22.280.000	448.266 USD	20.476.880 TL
A2	ZEMİN KAT	3	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	125,65	188,59 m²	219,80 m²	237,65 m²	26.600.000 TL	535.183 USD	121.019	24.447.262 TL	26.330.000	529.751 USD	24.199.113 TL
A2	ZEMİN KAT	4	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4,5+1	168,43	232,64 m²	276,26 m²	302,01 m²	33.200.000 TL	667.973 USD	120.175	30.513.124 TL	32.870.000	661.334 USD	30.209.831 TL
A2	1.KAT	5	KONUT	2+1	111,04	125,59 m²	158,63 m²	158,63 m²	21.400.000 TL	430.561 USD	134.906	19.668.098 TL	21.190.000	426.336 USD	19.475.093 TL
A2	2.KAT	7	KONUT	4+1	144,09	164,33 m²	207,41 m²	419,41 m²	34.300.000 TL	690.105 USD	165.371	31.524.101 TL	33.960.000	683.264 USD	31.211.617 TL
A2	2.KAT	8	KONUT	4+1	137,46	155,28 m²	199,43 m²	542,43 m²	36.400.000 TL	732.356 USD	182.519	33.454.148 TL	36.040.000	725.113 USD	33.123.283 TL
A2	2.KAT	9	3.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	85,95	103,23 m²	124,29 m²	156,09 m²	17.300.000 TL	348.070 USD	139.195	15.899.911 TL	17.130.000	344.650 USD	15.743.669 TL
A2	3.KAT	16	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	28.200.000 TL	567.375 USD	133.740	25.917.774 TL	27.920.000	561.741 USD	25.660.434 TL
A2	4.KAT	22	KONUT	5+1	186,54	209,42 m²	266,49 m²	332,36 m²	37.500.000 TL	754.488 USD	140.720	34.465.125 TL	37.130.000	747.043 USD	34.125.069 TL
A2	6.KAT	31	KONUT	3+1	123,77	140,92 m²	176,81 m²	176,81 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	139.129	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
A2	7.KAT	39	KONUT	2+1	92,96	106,04 m²	132,80 m²	132,80 m²	18.900.000 TL	380.262 USD	142.319	17.370.423 TL	18.710.000	376.439 USD	17.195.800 TL
A2	9.KAT	50	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.300.000 TL	509.028 USD	142.432	23.252.471 TL	25.050.000	503.998 USD	23.022.704 TL
A2	10.KAT	56	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.500.000 TL	513.052 USD	143.558	23.436.285 TL	25.250.000	508.022 USD	23.206.518 TL
A2	ZEMİN KAT	78	TİCARET	TİCARET	165,72	170,69 m²	170,69 m²	170,69 m²	30.000.000 TL	603.590 USD	175.732	27.572.100 TL	29.700.000	597.554 USD	27.296.379 TL
B1	1.BODRUM KAT	1	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3,5+1	137,49	185,89 m²	218,89 m²	218,89 m²	25.400.000 TL	511.040 USD	116.038	23.344.378 TL	25.150.000	506.010 USD	23.114.611 TL
B1	1.BODRUM KAT	2	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	134,48	188,14 m²	224,04 m²	245,54 m²	26.500.000 TL	533.171 USD	118.280	24.355.355 TL	26.240.000	527.940 USD	24.116.397 TL
B1	1.BODRUM KAT	4	KONUT	4+1	134,41	248,08 m²	286,99 m²	460,89 m²	34.200.000 TL	688.093 USD	119.166	31.432.194 TL	33.860.000	681.252 USD	31.119.710 TL
B1	1.BODRUM KAT	5	KONUT	4+1	136,43	250,62 m²	290,31 m²	340,36 m²	32.800.000 TL	659.925 USD	112.983	30.145.496 TL	32.470.000	653.286 USD	29.842.203 TL
B1	ZEMİN KAT	8	3.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	99,19	137,89 m²	163,91 m²	224,00 m²	20.600.000 TL	414.465 USD	125.679	18.932.842 TL	20.390.000	410.240 USD	18.739.837 TL
B1	ZEMİN KAT	10	KONUT	4+1	147,22	167,64 m²	210,31 m²	210,31 m²	26.700.000 TL	537.195 USD	126.953	24.539.169 TL	26.430.000	531.763 USD	24.291.020 TL
B1	1.KAT	15	KONUT	4+1	147,22	167,64 m²	210,31 m²	210,31 m²	27.000.000 TL	543.231 USD	128.379	24.814.890 TL	26.730.000	537.799 USD	24.566.741 TL
B1	2.KAT	23	KONUT	4+1	147,22	167,64 m²	210,31 m²	210,31 m²	27.200.000 TL	547.255 USD	129.330	24.998.704 TL	26.930.000	541.823 USD	24.750.555 TL
B1	3.KAT	27	KONUT	4+1	142,38	162,25 m²	204,97 m²	299,97 m²	30.100.000 TL	605.602 USD	146.851	27.664.007 TL	29.800.000	599.566 USD	27.388.286 TL
B1	3.KAT	29	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	27.500.000 TL	553.291 USD	130.420	25.274.425 TL	27.230.000	547.859 USD	25.026.276 TL
B1	4.KAT	33	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	140.116	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B1	4.KAT	35	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	140.116	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B1	5.KAT	42	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	23.900.000 TL	480.860 USD	135.214	21.965.773 TL	23.660.000	476.031 USD	21.745.196 TL
B1	6.KAT	47	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.200.000 TL	486.896 USD	136.239	22.241.494 TL	23.960.000	482.067 USD	22.020.917 TL
B1	8.KAT	57	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	138.491	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B1	8.KAT	59	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	138.491	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B1	9.KAT	65	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	139.617	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B1	10.KAT	68	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	140.306	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B1	10.KAT	69	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	140.743	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
B1	10.KAT	70	KONUT	2+1	66,95	76,85 m²	95,64 m²	95,64 m²	13.400.000 TL	269.604 USD	140.105	12.315.538 TL	13.270.000	266.988 USD	12.196.059 TL
B1	10.KAT	72	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	140.306	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B1	11.KAT	75	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.100.000 TL	505.004 USD	141.306	23.068.657 TL	24.850.000	499.974 USD	22.838.890 TL
B1	12.KAT	85	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	100,78	119,39 m²	148,97 m²	166,07 m²	21.400.000 TL	430.561 USD	143.652	19.668.098 TL	21.190.000	426.336 USD	19.475.093 TL
B2	1.BODRUM KAT	1	KONUT	4+1	136,43	250,62 m²	290,31 m²	348,31 m²	33.000.000 TL	663.945 USD	113.672	30.329.310 TL	32.670.000	657.310 USD	30.026.027 TL
B2	1.BODRUM KAT	2	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	112,81	163,08 m²	186,25 m²	200,13 m²	22.100.000 TL	444.645 USD	118.660	20.311.447 TL	21.880.000	440.218 USD	20.109.252 TL
B2	1.BODRUM KAT	3	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	134,48	188,14 m²	224,04 m²	245,84 m²	26.500.000 TL	533.171 USD	118.280	24.355.355 TL	26.240.000	527.940 USD	24.116.397 TL
B2	1.BODRUM KAT	4	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3,5+1	137,49	185,89 m²	218,89 m²	218,89 m²	25.400.000 TL	511.040 USD	116.038	23.344.378 TL	25.150.000	506.010 USD	23.114.611 TL
B2	ZEMİN KAT	5	KONUT	4+1	148,8	169,37 m²	212,57 m²	212,57 m²	27.000.000 TL	543.231 USD	127.016	24.814.890 TL	26.730.000	537.799 USD	24.566.741 TL
B2	ZEMİN KAT	6	KONUT	4+1	134,41	247,57 m²	285,91 m²	486,16 m²	34.500.000 TL	694.129 USD	120.666	31.707.915 TL	34.160.000	687.288 USD	31.395.431 TL
B2	ZEMİN KAT	8	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	99,19	137,89 m²	163,91 m²	211,46 m²	20.400.000 TL	410.441 USD	124.459	18.749.028 TL	20.200.000	406.417 USD	18.565.214 TL
B2	ZEMİN KAT	9	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	125,78	184,28 m²	215,79 m²	264,57 m²	26.300.000 TL	529.147 USD	121.880	24.171.541 TL	26.040.000	523.916 USD	23.932.583 TL
B2	ZEMİN KAT	10	1.KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	129,46	187,71 m²	220,13 m²	271,48 m²	26.900.000 TL	541.219 USD	122.199	24.722.983 TL	26.630.000	535.787 USD	24.474.834 TL
B2	1.KAT	11	KONUT	4+1	148,81	169,69 m²	212,59 m²	212,59 m²	27.300.000 TL	549.267 USD	128.419	25.090.611 TL	27.030.000	543.835 USD	24.842.462 TL
B2	1.KAT	12	KONUT	4+1	147,22	167,64 m²	210,31 m²	210,31 m²	27.000.000 TL	543.231 USD	128.379	24.814.890 TL	26.730.000	537.799 USD	24.566.741 TL
B2	1.KAT	13	KONUT	2+1	67,05	76,85 m²	95,79 m²	95,79 m²	12.500.000 TL	251.496 USD	130.500	11.488.375 TL	12.380.000	249.082 USD	11.378.087 TL
B2	1.KAT	16	KONUT	2+1	66,8	76,67 m²	95,43 m²	102,03 m²	12.800.000 TL	257.532 USD	134.132	11.764.096 TL	12.670.000	254.916 USD	11.644.617 TL
B2	2.KAT	17	KONUT	4+1	148,81	169,69 m²	212,59 m²	212,59 m²	27.500.000 TL	553.291 USD	129.360	25.274.425 TL	27.230.000	547.859 USD	25.026.276 TL
B2	2.KAT	18	KONUT	4+1	147,22	167,64 m²	210,31 m²	210,31 m²	27.200.000 TL	547.255 USD	129.330	24.998.704 TL	26.930.000	541.823 USD	24.750.555 TL
B2	2.KAT	19	KONUT	2+1	67,05	76,85 m²	95,79 m²	95,79 m²	12.600.000 TL	253.508 USD	131.544	11.580.282 TL	12.470.000	250.892 USD	11.460.803 TL
B2	2.KAT	23	KONUT	2+1	104	119,15 m²	148,57 m²	148,57 m²	19.900.000 TL	400.381 USD	133.942	18.289.493 TL	19.700.000	396.358 USD	18.105.679 TL
B2	3.KAT	26	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	27.500.000 TL	553.291 USD	130.420	25.274.425 TL	27.230.000	547.859 USD	25.026.276 TL
B2	3.KAT	28	KONUT	4+1	142,38	164,05 m²	204,97 m²	299,97 m²	30.100.000 TL	605.602 USD	146.851	27.664.007 TL	29.800.000	599.566 USD	27.388.286 TL
B2	3.KAT	29	KONUT	4+1	143,78	164,05 m²	205,40 m²	276,40 m²	29.700.000 TL	597.554 USD	144.596	27.296.379 TL	29.400.000	591.518 USD	27.020.658 TL
B2	4.KAT	32	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	140.116	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B2	4.KAT	34	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	140.116	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B2	7.KAT	50	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.400.000 TL	490.920 USD	137.365	22.425.308 TL	24.160.000	486.091 USD	22.204.731 TL
B2	7.KAT	51	KONUT	2+1	66,95	76,85 m²	95,64 m²	95,64 m²	13.100.000 TL	263.568 USD	136.968	12.039.817 TL	12.970.000	260.952 USD	11.920.338 TL
B2	8.KAT	55	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	24.400.000 TL	490.920 USD	138.043	22.425.308 TL	24.160.000	486.091 USD	22.204.731 TL
B2	8.KAT	56	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	138.491	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B2	8.KAT	58	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	138.491	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B2	9.KAT	61	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	139.174	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
B2	9.KAT	62	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	139.617	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B2	9.KAT	64	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	139.617	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B2	10.KAT	67	KONUT	3+1	123,73	140,65 m²	176,76 m²	176,76 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	140.306	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
B2	10.KAT	68	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	140.743	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
B2	10.KAT	70	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	140.743	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
B2	11.KAT	74	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.100.000 TL	505.004 USD	141.306	23.068.657 TL	24.850.000	499.974 USD	22.838.890 TL
B2	11.KAT	76	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.100.000 TL	505.004 USD	141.306	23.068.657 TL	24.850.000	499.974 USD	22.838.890 TL
B2	12.KAT	81	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	101,47	149,96 m²	187,06 m²	187,06 m²	21.500.000 TL	432.573 USD	143.376	19.760.005 TL	21.290.000	428.348 USD	19.567.024 TL
B2	12.KAT	83	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	154,1	183,45 m²	226,14 m²	278,54 m²	32.500.000 TL	653.889 USD	143.714	29.869.775 TL	32.180.000	647.451 USD	29.575.673 TL
C1	1.BODRUM KAT	3	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	126,18	189,28 m²	218,20 m²	270,05 m²	25.500.000 TL	513.052 USD	116.867	23.436.285 TL	25.250.000	508.022 USD	23.206.518 TL
C1	1.BODRUM KAT	4	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4,5+1	170,34	243,32 m²	285,39 m²	350,59 m²	32.500.000 TL	653.889 USD	113.878	29.869.775 TL	32.180.000	647.451 USD	29.575.673 TL
C1	1.BODRUM KAT	7	KONUT	2+1	92,16	156,13 m²	181,46 m²	277,32 m²	22.700.000 TL	456.717 USD	125.098	20.862.889 TL	22.470.000	452.089 USD	20.651.503 TL
C1	1.BODRUM KAT	8	KONUT	2+1	92,16	156,13 m²	181,46 m²	207,66 m²	21.400.000 TL	430.561 USD	117.934	19.668.098 TL	21.190.000	426.336 USD	19.475.093 TL
C1	1.BODRUM KAT	9	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	85,25	120,27 m²	141,74 m²	141,74 m²	16.100.000 TL	323.927 USD	113.592	14.797.027 TL	15.940.000	320.708 USD	14.649.976 TL
C1	ZEMİN KAT	11	KONUT	2+1	110,82	127,03 m²	158,31 m²	158,31 m²	20.300.000 TL	408.429 USD	128.226	18.657.121 TL	20.100.000	404.405 USD	18.473.307 TL
C1	1.KAT	13	KONUT	4,5+1	166,9	189,46 m²	238,43 m²	238,43 m²	29.500.000 TL	593.530 USD	123.727	27.112.565 TL	29.210.000	587.696 USD	26.846.035 TL
C1	1.KAT	14	KONUT	2+1	94,01	107,30 m²	134,30 m²	134,30 m²	17.500.000 TL	352.094 USD	130.305	16.083.725 TL	17.330.000	348.674 USD	15.927.483 TL
C1	3.KAT	24	KONUT	5+1	186,69	212,76 m²	268,07 m²	324,67 m²	35.400.000 TL	712.236 USD	132.055	32.535.078 TL	35.050.000	705.194 USD	32.213.404 TL
C1	3.KAT	25	KONUT	5+1	186,54	209,42 m²	266,49 m²	334,05 m²	35.600.000 TL	716.260 USD	133.591	32.718.892 TL	35.240.000	709.017 USD	32.388.027 TL
C1	4.KAT	31	KONUT	4+1	149,28	169,21 m²	214,74 m²	248,48 m²	29.100.000 TL	585.482 USD	135.515	26.744.937 TL	28.810.000	579.648 USD	26.478.407 TL
C1	5.KAT	37	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	28.000.000 TL	563.351 USD	130.441	25.733.960 TL	27.720.000	557.717 USD	25.476.620 TL
C1	6.KAT	43	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	28.300.000 TL	569.387 USD	131.838	26.009.681 TL	28.020.000	563.753 USD	25.752.341 TL
C1	7.KAT	49	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	28.500.000 TL	573.411 USD	132.770	26.193.495 TL	28.220.000	567.777 USD	25.936.155 TL
C1	7.KAT	51	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.000.000 TL	482.872 USD	135.113	22.057.680 TL	23.760.000	478.043 USD	21.837.103 TL
C1	8.KAT	55	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	28.700.000 TL	577.435 USD	133.702	26.377.309 TL	28.410.000	571.600 USD	26.110.779 TL
C1	9.KAT	64	KONUT	3+1	123,77	140,92 m²	176,81 m²	176,81 m²	24.200.000 TL	486.896 USD	136.867	22.241.494 TL	23.960.000	482.067 USD	22.020.917 TL
C1	10.KAT	68	KONUT	2+1	94,11	107,28 m²	134,44 m²	134,44 m²	18.900.000 TL	380.262 USD	140.580	17.370.423 TL	18.710.000	376.439 USD	17.195.800 TL
C1	11.KAT	75	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	139.617	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
C1	12.KAT	79	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	191,86	224,05 m²	280,09 m²	330,81 m²	38.400.000 TL	772.595 USD	137.101	35.292.288 TL	38.020.000	764.950 USD	34.943.041 TL
C1	12.KAT	80	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	148,89	175,23 m²	217,70 m²	259,83 m²	30.500.000 TL	613.650 USD	140.101	28.031.635 TL	30.200.000	607.614 USD	27.755.914 TL
C1	12.KAT	81	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	158,77	187,73 m²	232,81 m²	292,04 m²	33.100.000 TL	665.961 USD	142.173	30.421.217 TL	32.770.000	659.322 USD	30.117.924 TL
C2	1.BODRUM KAT	1	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4,5+1	168,43	232,64 m²	275,66 m²	301,89 m²	31.100.000 TL	625.722 USD	112.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	B.Bölüm NO	NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (DUVARLAR HARİÇ, BALKON VE KAT EKLENTİ TERASLARI DAHİL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	SATILIR ALAN TAHSİSLİ ALANLAR HARİÇ EKLENTİLER DAHİL	SATILIR ALAN TAHSİSLİ ALANLAR VE EKLENTİLER DAHİL	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MEVCUT DEĞERİ(USD)(*)	NİHAİ BİRİM DEĞERİ	SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ(USD)	SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ
C3	1.BODRUM KAT	6	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3+1	124,17	181,20 m²	209,64 m²	264,69 m²	26.000.000 TL	523.111 USD	124.025	23.895.820 TL	25.740.000	517.880 USD	23.656.862 TL
C3	1.BODRUM KAT	7	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	84,52	126,42 m²	146,39 m²	190,19 m²	18.200.000 TL	366.178 USD	124.323	16.727.074 TL	18.020.000	362.556 USD	16.561.641 TL
C3	1.BODRUM KAT	8	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	86,28	130,21 m²	149,17 m²	194,77 m²	18.500.000 TL	372.214 USD	124.022	17.002.795 TL	18.320.000	368.592 USD	16.837.362 TL
C3	1.BODRUM KAT	9	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	85,74	129,96 m²	148,96 m²	170,26 m²	18.000.000 TL	362.154 USD	120.841	16.543.260 TL	17.820.000	358.533 USD	16.377.827 TL
C3	1.BODRUM KAT	10	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	82,59	126,17 m²	144,24 m²	164,24 m²	17.400.000 TL	350.082 USD	120.636	15.991.818 TL	17.230.000	346.662 USD	15.835.576 TL
C3	1.BODRUM KAT	12	ZEMİN KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2+1	99,19	137,89 m²	164,20 m²	164,20 m²	19.500.000 TL	392.334 USD	118.758	17.921.865 TL	19.310.000	388.511 USD	17.747.242 TL
C3	ZEMİN KAT	14	KONUT	4+1	152,16	172,80 m²	217,37 m²	217,37 m²	28.400.000 TL	571.399 USD	130.652	26.101.588 TL	28.120.000	565.765 USD	25.844.248 TL
C3	1.KAT	16	KONUT	4+1	151,48	172,03 m²	216,40 m²	216,40 m²	28.500.000 TL	573.411 USD	131.701	26.193.495 TL	28.220.000	567.777 USD	25.936.155 TL
C3	1.KAT	17	KONUT	4+1	151,48	172,03 m²	216,40 m²	216,40 m²	28.500.000 TL	573.411 USD	131.701	26.193.495 TL	28.220.000	567.777 USD	25.936.155 TL
C3	1.KAT	22	KONUT	3+1	133,45	150,89 m²	190,64 m²	190,64 m²	25.500.000 TL	513.052 USD	133.758	23.436.285 TL	25.250.000	508.022 USD	23.206.518 TL
C3	2.KAT	24	KONUT	4+1	151,48	172,03 m²	216,40 m²	216,40 m²	28.700.000 TL	577.435 USD	132.625	26.377.309 TL	28.410.000	571.600 USD	26.110.779 TL
C3	2.KAT	25	KONUT	4+1	151,48	172,03 m²	216,40 m²	216,40 m²	28.700.000 TL	577.435 USD	132.625	26.377.309 TL	28.410.000	571.600 USD	26.110.779 TL
C3	2.KAT	28	KONUT	2+1	95,46	109,50 m²	136,37 m²	136,37 m²	18.700.000 TL	376.238 USD	137.125	17.186.609 TL	18.510.000	372.415 USD	17.011.986 TL
C3	3.KAT	32	KONUT	4+1	152,15	172,60 m²	217,36 m²	217,36 m²	29.100.000 TL	585.482 USD	133.881	26.744.937 TL	28.810.000	579.648 USD	26.478.407 TL
C3	3.KAT	33	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	28.700.000 TL	577.435 USD	133.702	26.377.309 TL	28.410.000	571.600 USD	26.110.779 TL
C3	3.KAT	35	KONUT	4+1	142,38	162,25 m²	204,97 m²	266,32 m²	30.000.000 TL	603.590 USD	146.363	27.572.100 TL	29.700.000	597.554 USD	27.296.379 TL
C3	3.KAT	36	KONUT	4+1	144,09	164,33 m²	207,41 m²	257,41 m²	29.800.000 TL	599.566 USD	143.675	27.388.286 TL	29.500.000	593.530 USD	27.112.565 TL
C3	4.KAT	38	KONUT	4+1	152,15	172,60 m²	217,36 m²	217,36 m²	29.300.000 TL	589.506 USD	134.801	26.928.751 TL	29.010.000	583.672 USD	26.662.221 TL
C3	4.KAT	39	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	29.000.000 TL	583.470 USD	135.099	26.653.030 TL	28.710.000	577.636 USD	26.386.500 TL
C3	4.KAT	42	KONUT	3+1	122,92	139,78 m²	176,74 m²	200,91 m²	25.300.000 TL	509.028 USD	143.148	23.252.471 TL	25.050.000	503.998 USD	23.022.704 TL
C3	5.KAT	45	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	29.200.000 TL	587.494 USD	136.031	26.836.844 TL	28.910.000	581.660 USD	26.570.314 TL
C3	6.KAT	51	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	29.400.000 TL	591.518 USD	136.963	27.020.658 TL	29.110.000	585.684 USD	26.754.128 TL
C3	6.KAT	54	KONUT	3+1	123,77	140,92 m²	176,81 m²	176,81 m²	24.600.000 TL	494.944 USD	139.129	22.609.122 TL	24.350.000	489.914 USD	22.379.355 TL
C3	7.KAT	57	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	29.700.000 TL	597.554 USD	138.360	27.296.379 TL	29.400.000	591.518 USD	27.020.658 TL
C3	7.KAT	60	KONUT	3+1	123,77	140,92 m²	176,81 m²	176,81 m²	24.800.000 TL	498.968 USD	140.260	22.792.936 TL	24.550.000	493.938 USD	22.563.169 TL
C3	8.KAT	63	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	29.900.000 TL	601.578 USD	139.292	27.480.193 TL	29.600.000	595.542 USD	27.204.472 TL
C3	8.KAT	66	KONUT	3+1	123,77	140,92 m²	176,81 m²	176,81 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	141.391	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
C3	9.KAT	69	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	30.200.000 TL	607.614 USD	140.689	27.755.914 TL	29.900.000	601.578 USD	27.480.193 TL
C3	10.KAT	75	KONUT	4+1	150,26	170,59 m²	214,66 m²	214,66 m²	30.400.000 TL	611.638 USD	141.621	27.939.728 TL	30.100.000	605.602 USD	27.664.007 TL
C3	12.KAT	86	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	194,12	226,09 m²	283,31 m²	334,03 m²	40.500.000 TL	814.847 USD	142.551	37.222.335 TL	40.100.000	806.799 USD	36.854.707 TL
C3	12.KAT	87	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	191,86	224,05 m²	280,09 m²	330,81 m²	40.000.000 TL	804.787 USD	142.813	36.762.800 TL	39.600.000	796.739 USD	36.395.172 TL
C3	12.KAT	89	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	4+1	158,77	187,73 m²	232,81 m²	292,04 m²	34.500.000 TL	694.129 USD	148.187	31.707.915 TL	34.160.000	687.288 USD	31.395.431 TL
D	ZEMİN KAT	2	KONUT	4+1	134,41	240,67 m²	278,92 m²	318,22 m²	32.500.000 TL	653.889 USD	116.519	29.869.775 TL	32.180.000	647.451 USD	29.575.673 TL
D	ZEMİN KAT	3	KONUT	4,5+1	146,65	256,32 m²	296,40 m²	381,20 m²	35.000.000 TL	704.189 USD	118.084	32.167.450 TL	34.650.000	697.147 USD	31.845.776 TL
D	ZEMİN KAT	4	KONUT	2+1	83,78	141,18 m²	163,46 m²	191,26 m²	20.300.000 TL	408.429 USD	124.193	18.657.121 TL	20.100.000	404.405 USD	18.473.307 TL
D	ZEMİN KAT	6	KONUT	4,5+1	146,65	256,32 m²	296,40 m²	417,10 m²	35.500.000 TL	714.248 USD	119.771	32.626.985 TL	35.150.000	707.206 USD	32.305.311 TL
D	ZEMİN KAT	8	KONUT	2+1	84,58	140,27 m²	164,45 m²	164,45 m²	19.700.000 TL	396.358 USD	119.794	18.105.679 TL	19.500.000	392.334 USD	17.921.865 TL
D	1.KAT	9	KONUT	4+1	147,2	167,64 m²	210,29 m²	210,29 m²	27.400.000 TL	551.279 USD	130.299	25.182.518 TL	27.130.000	545.847 USD	24.934.369 TL
D	1.KAT	14	KONUT	4+1	147,2	167,64 m²	210,29 m²	210,29 m²	27.400.000 TL	551.279 USD	130.299	25.182.518 TL	27.130.000	545.847 USD	24.934.369 TL
D	2.KAT	17	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	27.800.000 TL	559.327 USD	131.843	25.550.146 TL	27.520.000	553.693 USD	25.292.806 TL
D	2.KAT	22	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	27.800.000 TL	559.327 USD	131.843	25.550.146 TL	27.520.000	553.693 USD	25.292.806 TL
D	3.KAT	25	KONUT	4+1	147,6	167,64 m²	210,86 m²	210,86 m²	28.000.000 TL	563.351 USD	132.791	25.733.960 TL	27.720.000	557.717 USD	25.476.620 TL
D	4.KAT	33	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	142.395	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
D	4.KAT	38	KONUT	3+1	122,1	137,69 m²	175,57 m²	199,74 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	142.395	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
D	5.KAT	46	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	24.400.000 TL	490.920 USD	137.365	22.425.308 TL	24.160.000	486.091 USD	22.204.731 TL
D	8.KAT	65	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.000.000 TL	502.992 USD	140.743	22.976.750 TL	24.750.000	497.962 USD	22.746.983 TL
D	9.KAT	73	KONUT	3+1	124,34	138,83 m²	177,63 m²	177,63 m²	25.100.000 TL	505.004 USD	141.306	23.068.657 TL	24.850.000	499.974 USD	22.838.890 TL
	TOPLAM				**25.263**	**31.063**	**38.236**	**43.081**	**5.081.300.000 TL**	**102.234.088 USD**		**4.670.070.391 TL**	**5.030.680.000 TL**	**101.215.631 USD**	**4.623.547.088 TL**

(*) 22.10.2026 USD Efektif Satış Kuru=49.7026 olarak alınmıştır.